

第4回（平成29年10月期）

大分県不動産市況D I 調査

調査報告書

平成30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) 大分県地価D I の推移と地価動向.....	4
3) 地域別不動産市況D I	5
(1) 地域別地価D I	5
(2) 地域別賃料D I	6
(3) 地域別地価D I と地価動向.....	7
2. 調査結果の詳細.....	8
1) 営業の内容.....	8
(1) 主な営業地域.....	8
(2) 主な事業内容.....	9
2) 地価の動向.....	10
(1) 足元の地価動向	10
(2) 地価動向の先行き	12
3) 賃料・空室率の動向	14
(1) 足元の賃料・空室率の動向.....	14
(2) 賃料・空室率の先行き	18
4) 業況判断.....	22
(1) 足元の業況	22
(2) 業況の先行き.....	24
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）	26

《付属資料》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 10 月 20 日配布，平成 29 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 974，有効回答数 122，回収率 12.5%

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DI

		前回調査(H29. 4)	今回調査(H29. 10)	動向
住 宅 地 地 価	足 元	+13. 4	+9. 4	-4. 0
	先行き	+6. 4	+4. 2	(-5. 2)
商 業 地 地 価	足 元	+10. 0	+22. 0	+12. 0
	先行き	+5. 5	+11. 3	(-10. 7)
共 同 住 宅 賃 料	足 元	-27. 0	-22. 5	+4. 5
	先行き	-38. 6	-36. 7	(-14. 2)
共 同 住 宅 空 室 率	足 元	-42. 2	-40. 7	+1. 5
	先行き	-56. 0	-47. 2	(-6. 5)
店 舗・事 務 所 賃 料	足 元	-37. 3	-32. 0	+5. 2
	先行き	-36. 1	-31. 1	(+1. 0)
店 舗・事 務 所 空 室 率	足 元	-42. 0	-39. 8	+2. 2
	先行き	-45. 8	-40. 4	(-0. 6)

※ 「動向」欄上段の数値は、前回調査の足元のDI値→今回調査の足元のDI値の変化

下段()書の数値は、今回調査の足元のDI値→今回調査の先行きのDI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DIについて、前回調査と今回調査を比較すると、各項目とも概ね同様の傾向となった。地価は、住宅地及び商業地とも、足元及び先行きのDI値がプラス（地価上昇）であり、賃料及び空室率は、共同住宅及び店舗・事務所とも、足元及び先行きのDI値がすべてマイナス（賃料下落、空室率上昇）となった。
- 住宅地地価は、足元及び先行きとも、小幅ながらDI値のプラス幅が前回調査より縮小した。一方、商業地地価は、足元及び先行きとも、DI値のプラス幅が前回調査より拡大した。
- 賃料及び空室率については、すべての項目でDI値がマイナスとなっているが、DI値のマイナス幅は、すべての項目で前回調査より縮小している。

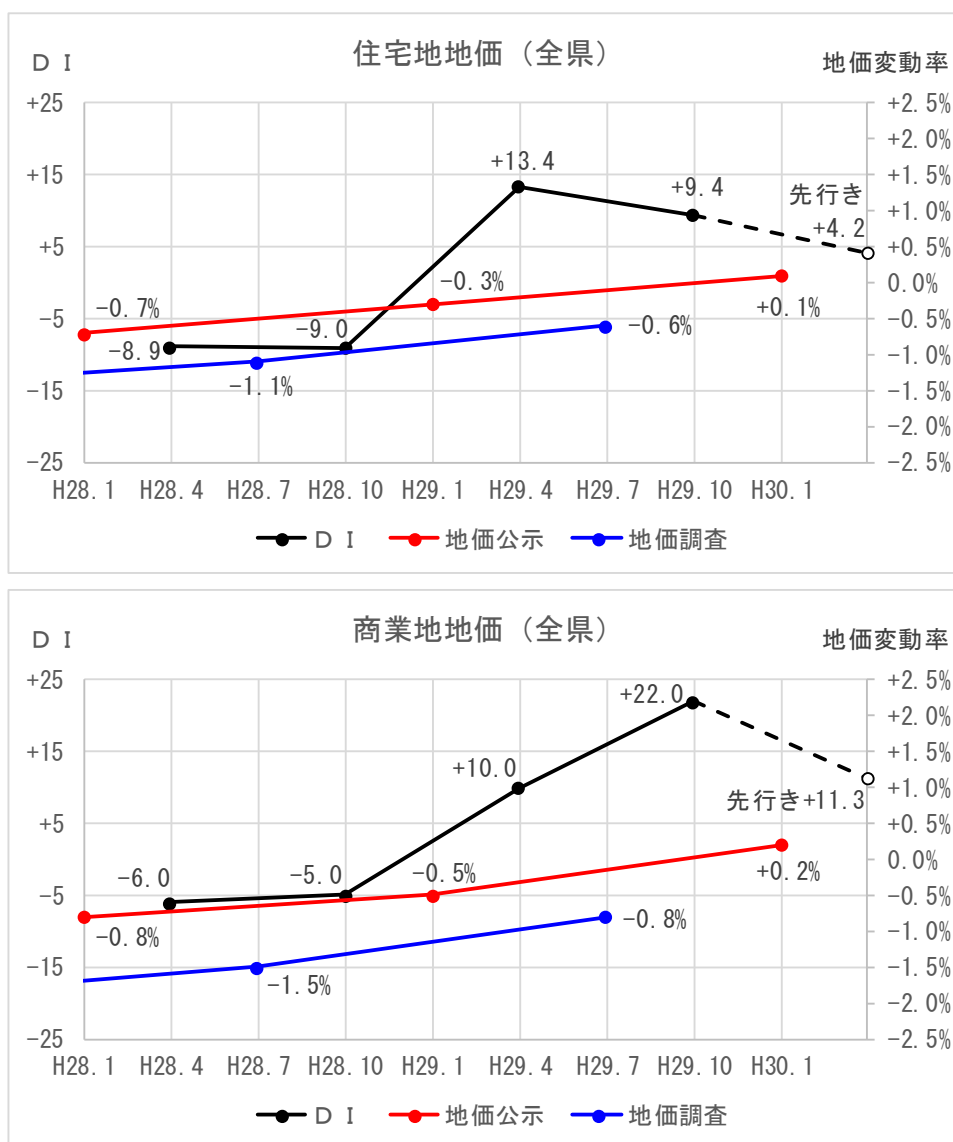
【今回調査における足元と先行きの比較】

- 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）、ほぼ横ばいとなった店舗・事務所賃料及び同空室率を除き、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、共同住宅の賃料では、足元に対し先行きのDI値が大きく下落しており、供給過剰感から賃料の下落が予想されている。

【その他の特徴】

- 商業地地価は、足元及び先行きとも、全項目中で最も高い値を示しており、商業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、全項目中で最も低い値を示しており、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) 大分県地価D Iの推移と地価動向



- 第1回調査（平成28年4月期）から今回調査（平成29年10月期）までの住宅地地価及び商業地地価のD I値と、地価公示及び大分県地価調査における住宅地及び商業地の地価変動率（対前年変動率の大分県平均値）を比較した。
- D I値は、住宅地及び商業地とも、平成28年10月期までは、マイナスとなっていたが、平成29年4月期以降、プラスに転じている。一方、地価公示及び大分県地価調査における住宅地及び商業地の地価変動率は、下落幅が縮小し、平成30年1月時点の地価公示においては、住宅地及び商業地とも、小幅ながら地価上昇に転じている。
- 調査期間が短いため、現段階ではD I値が実際の地価動向の先行指標となっているとの判断はできないが、D I値の動きから、今後とも、地価上昇が継続することが期待される。

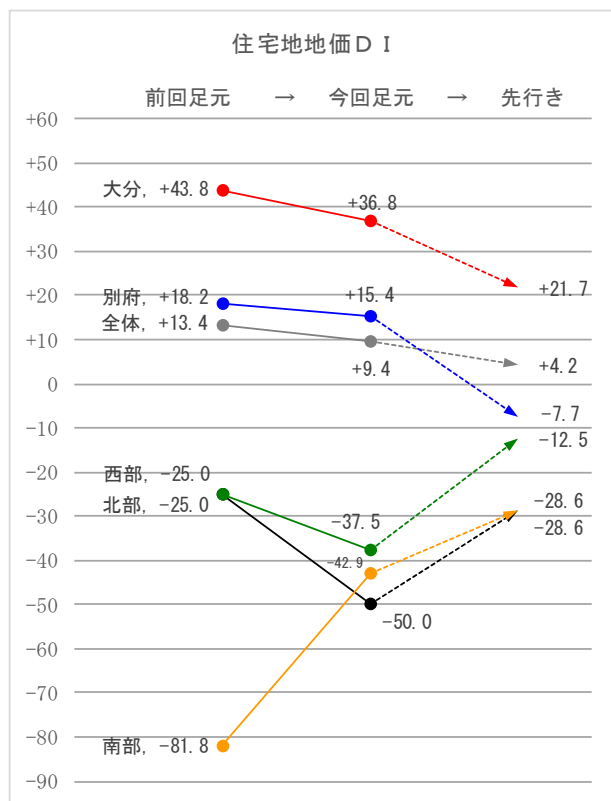
3) 地域別不動産市況 D I

(1) 地域別地価 D I

住宅地地価 D I

上段：前回調査結果，下段：今回調査結果

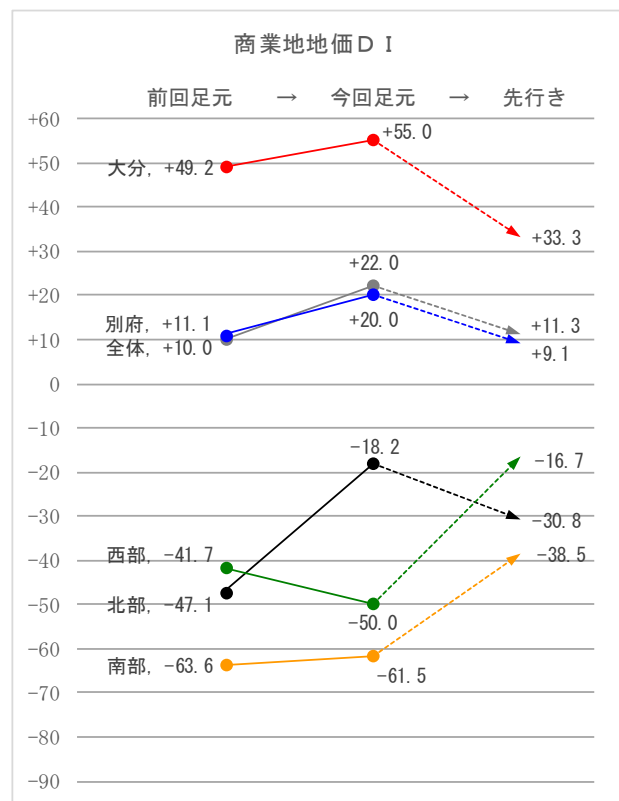
	足 元 ①	先行き ②	変 化 ②-①
全 体	(+13.4) +9.4	(+6.4) +4.2	(-7.0) -5.2
大 分 市	(+43.8) +36.8	(+22.5) +21.7	(-21.3) -15.0
大分市以外	(-27.8) -28.6	(-14.8) -20.4	(+13.0) +8.2
別 府 市	(+18.2) +15.4	(+27.3) -7.7	(+9.1) -23.1
北 部 地 域	(-25.0) -50.0	(-20.0) -28.6	(+5.0) +21.4
西 部 地 域	(-25.0) -37.5	(-16.7) -12.5	(+8.3) +25.0
南 部 地 域	(-81.8) -42.9	(-45.5) -28.6	(+36.4) +14.3



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	(+10.0) +22.0	(+5.5) +11.3	(-4.5) -10.7
大 分 市	(+49.2) +55.0	(+30.0) +33.3	(-19.2) -21.7
大分市以外	(-38.8) -27.5	(-24.0) -20.9	(+14.8) +6.6
別 府 市	(+11.1) +20.0	(+9.1) +9.1	(-2.0) -10.9
北 部 地 域	(-47.1) -18.2	(-25.0) -30.8	(+22.1) -12.6
西 部 地 域	(-41.7) -50.0	(-33.3) -16.7	(+8.3) +33.3
南 部 地 域	(-63.6) -61.5	(-45.5) -38.5	(+18.2) +23.1



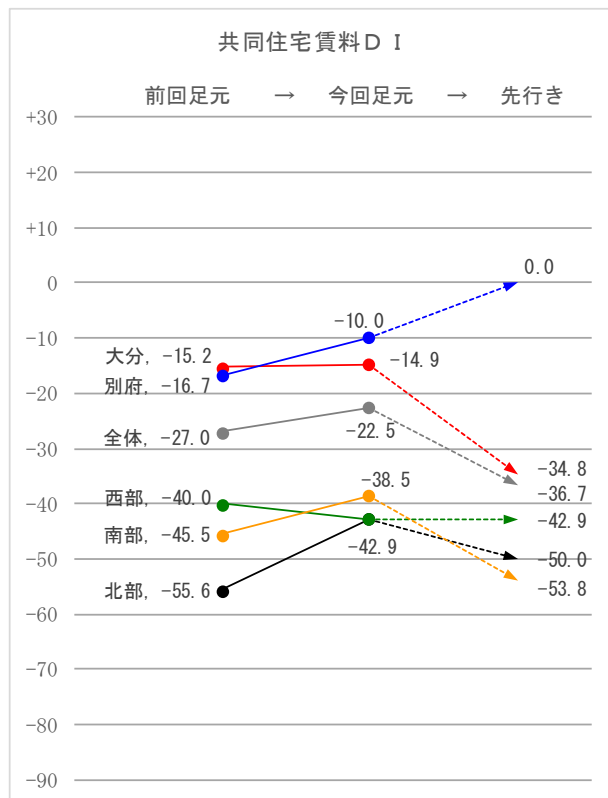
- 大分市及び別府市では、住宅地及び商業地とも、前回同様、足元のD I 値がプラスとなっている。ただし、先行きについては、両市ともD I 値が低下している。
- 一方、北部地域、西部地域及び南部地域では、住宅地及び商業地とも、前回同様、足元のD I 値がマイナスとなっている。ただし、北部地域の商業地を除き、先行きについては、D I 値のマイナス幅が大きく縮小している。
- 南部地域の住宅地のD I 値は、前回調査では、他の地域に比べ大きくマイナス（D I：-81.8）となっていたが、今回調査では、北部地域や西部地域と同程度の水準（D I：-42.9）まで、マイナス幅が縮小している。

(2) 地域別賃料D I

共同住宅賃料D I

上段：前回調査結果，下段：今回調査結果

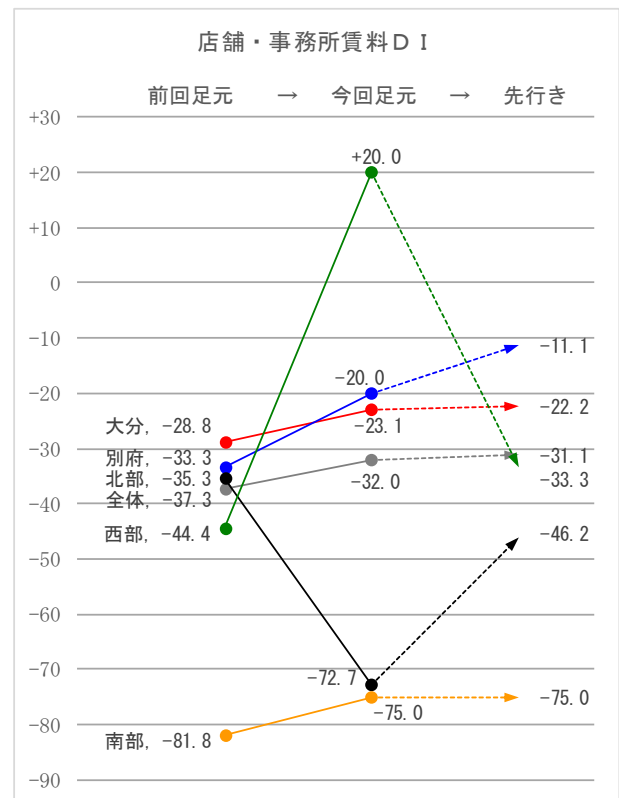
	足 元 ①	先行き ②	変 化 ②-①
全 体	(-27.0) -22.5	(-38.6) -36.7	(-11.6) -14.2
大 分 市	(-15.2) -14.9	(-31.8) -34.8	(-16.7) -19.9
大分市以外	(-44.4) -34.1	(-47.9) -39.5	(-3.5) -5.4
別 府 市	(-16.7) -10.0	(-28.6) 0.0	(-11.9) +10.0
北 部 地 域	(-55.6) -42.9	(-52.6) -50.0	(+2.9) -7.1
西 部 地 域	(-40.0) -42.9	(-36.4) -42.9	(+3.6) 0.0
南 部 地 域	(-45.5) -38.5	(-63.6) -53.8	(-18.2) -15.4



店舗・事務所賃料D I

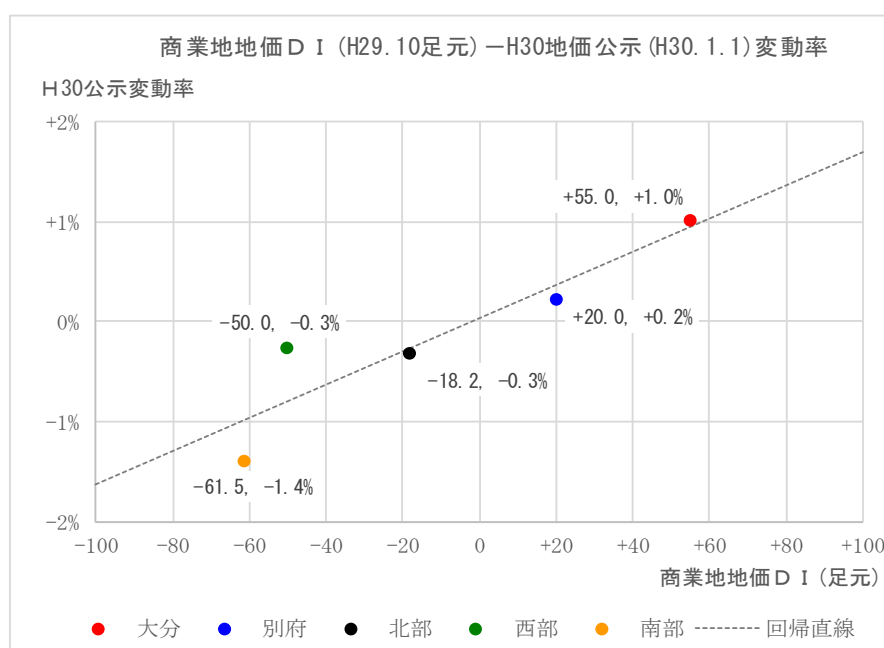
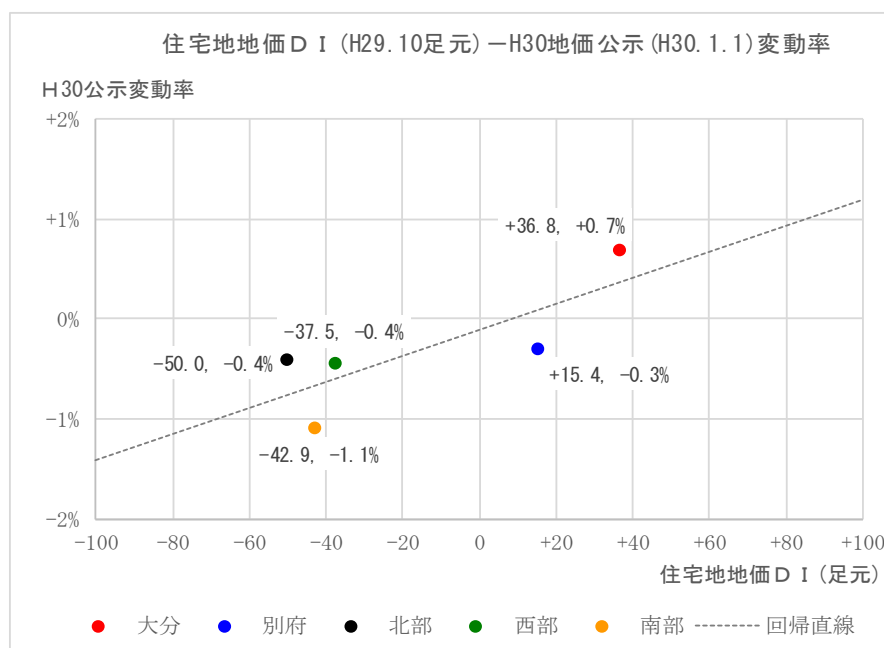
上段：前回調査結果，下段：今回調査結果

	足 元 ①	先行き ②	変 化 ②-①
全 体	(-37.3) -32.0	(-36.1) -31.1	(+1.1) +1.0
大 分 市	(-28.8) -23.1	(-33.9) -22.2	(-5.1) +0.9
大分市以外	(-48.8) -47.4	(-39.1) -45.0	(+9.7) +2.4
別 府 市	(-33.3) -20.0	(-37.5) -11.1	(-4.2) +8.9
北 部 地 域	(-35.3) -72.7	(-29.4) -46.2	(+5.9) +26.6
西 部 地 域	(-44.4) +20.0	(-30.0) -33.3	(+14.4) -53.3
南 部 地 域	(-81.8) -75.0	(-63.6) -75.0	(+18.2) 0.0



- 共同住宅の賃料を見ると、すべての地域で足元のD I値がマイナスであり、前回調査と比べても、概ね小幅な動きとなっている。なお、先行きについては、別府市で大きく上昇しているほかは、D I値が横ばいないし低下している。
- 店舗・事務所の賃料は、北部地域を除き、足元のD I値が前回調査に比べ上昇している。なお、西部地域は、足元のD I値が前回調査の-44.4ポイントから+20.0ポイントと大幅に上昇した。これは、サンプル数が少ないため極端な動きとなっている面もあるが、観光業が好調な湯布院地区における店舗賃料の市況を反映したものと考えられる。

(3) 地域別地価D Iと地価動向



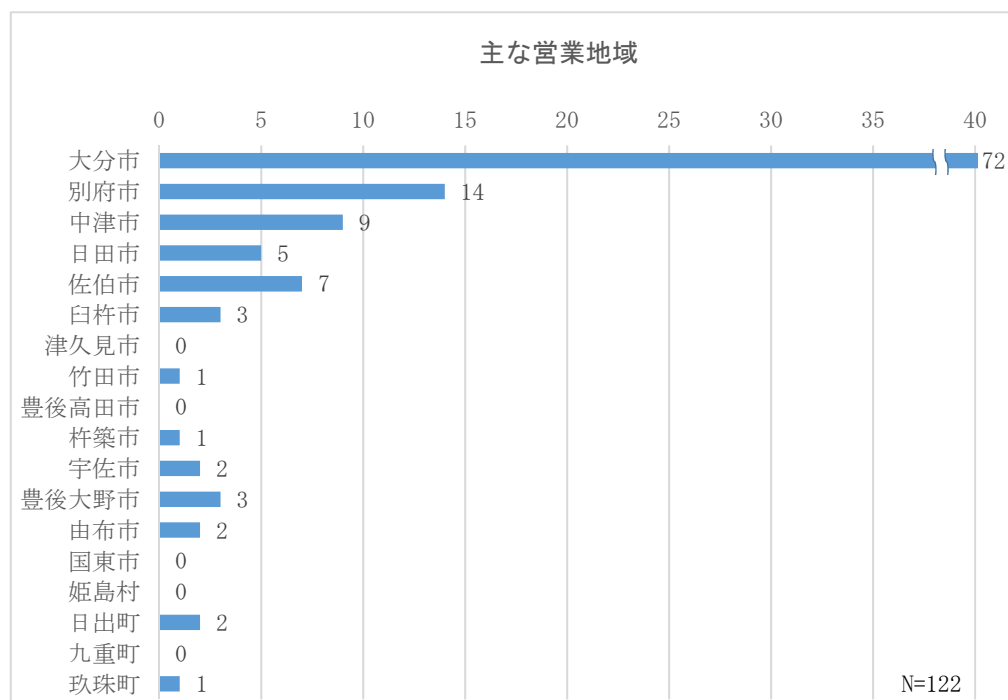
- 住宅地及び商業地の地価の足元のD Iと、平成30年1月時点の地価公示における住宅地及び商業地の地価の対前年変動率を比較した。全体的な傾向としては、地価D Iと地価公示の地価変動率との間には、正の相関関係が認められる。
- 別府市においては、住宅地及び商業地とも、D I値はプラスであるが、地価公示における住宅地の対前年変動率は、わずかながらマイナスとなっており、市況の実感が地価動向に先行している状況がうかがえる。

2. 調査結果の詳細

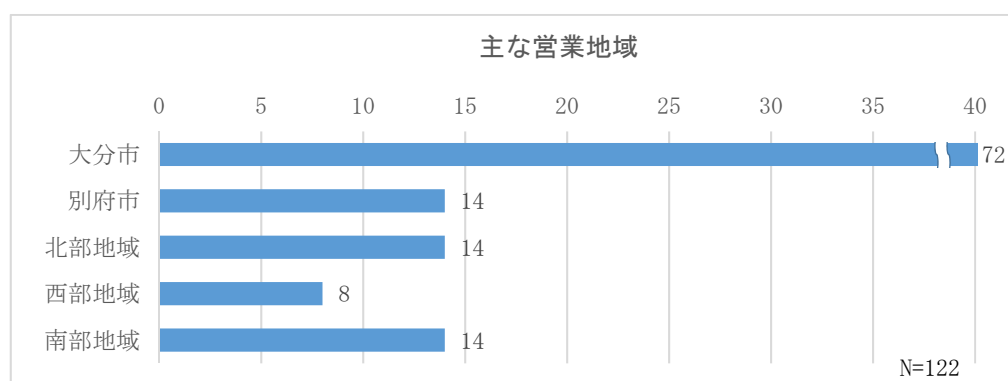
1) 営業の内容

(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○）



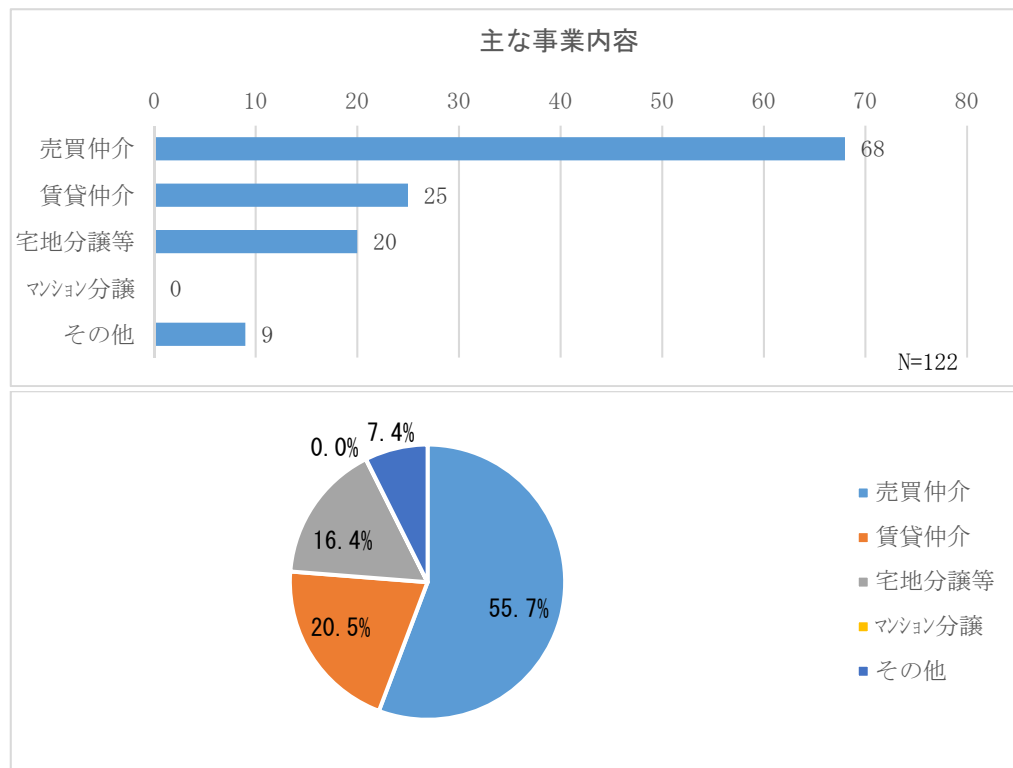
- 主な営業地域としては、有効回答 122 件中、大分市が 72 件と最も多く、全体の 59.0%を占めている。なお、問3以降の集計においては、大分市、別府市以外の市町村を、北部地域（中津市，豊後高田市，杵築市，宇佐市，国東市，姫島村，日出町）、西部地域（日田市，由布市，九重町，玖珠町）、南部地域（佐伯市，臼杵市，津久見市，竹田市，豊後大野市）に区分した。地域区分別の回答数は、下図のとおりである。



(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 122 件中、売買仲介業務が 68 件と最も多く、全体の半数強（55.7%）を占めている。次いで賃貸仲介（25 件，20.5%），戸建分譲・宅地分譲（20 件，16.4%）となっている。なお、「その他」には、不動産の買取・再販事業や宅地造成・建築事業が見られた。

(本ページ以下余白)

2) 地価の動向

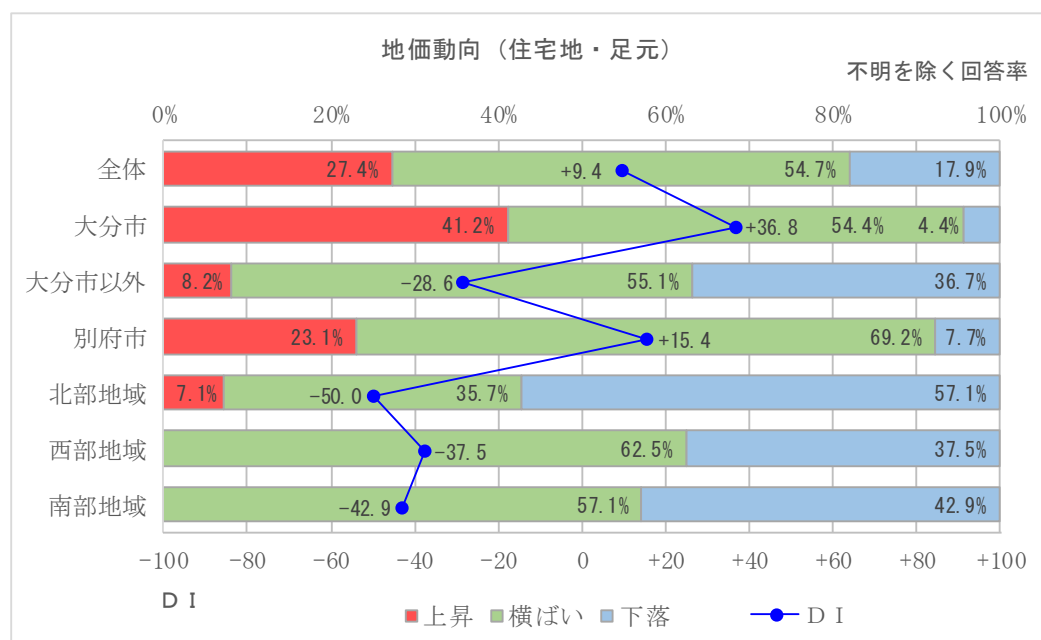
(1) 足元の地価動向

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○)

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	32	64	21	4	121	(+13.4)
	26.4%	52.9%	17.4%	3.3%		+9.4
	27.4%	54.7%	17.9%	—		
大 分 市	28	37	3	3	71	(+43.8)
	39.4%	52.1%	4.2%	4.2%		+36.8
	41.2%	54.4%	4.4%	—		
大分市以外	4	27	18	1	50	(-27.8)
	8.0%	54.0%	36.0%	2.0%		-28.6
	8.2%	55.1%	36.7%	—		
別 府 市	3	9	1	1	14	(+18.2)
	21.4%	64.3%	7.1%	7.1%		+15.4
	23.1%	69.2%	7.7%	—		
北 部 地 域	1	5	8	0	14	(-25.0)
	7.1%	35.7%	57.1%	0.0%		-50.0
	7.1%	35.7%	57.1%	—		
西 部 地 域	0	5	3	0	8	(-25.0)
	0.0%	62.5%	37.5%	0.0%		-37.5
	0.0%	62.5%	37.5%	—		
南 部 地 域	0	8	6	0	14	(-81.8)
	0.0%	57.1%	42.9%	0.0%		-42.9
	0.0%	57.1%	42.9%	—		

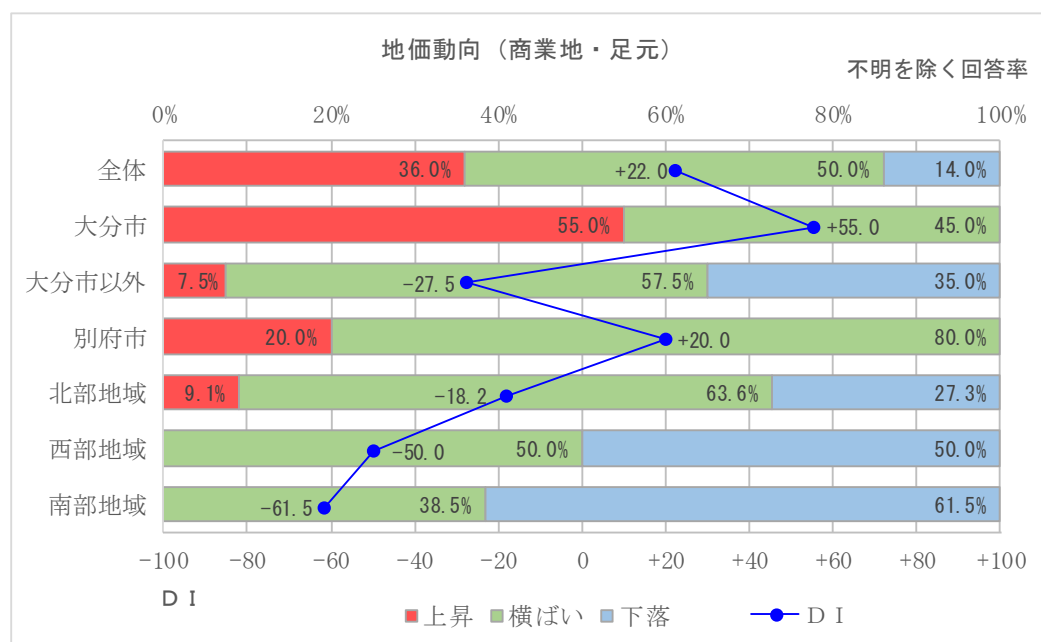


- 大分市内については、「上昇」に対する回答が約4割（41.2%）と、「下落」（4.4%）を大きく上回り、D Iも+36.8ポイントとなったが、4月の前回調査（D I：+43.8）に比べると低下した。また、別府市でも、「上昇」に対する回答（23.1%）が、「下落」（7.7%）を上回り、D Iも+15.4ポイントとなったが、前回調査（D I：+18.2）に比べると僅かながら低下した。
- 南部地区は、前回調査（D I：-81.8）に比べ大きく上昇している（D I：-42.9）。

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	36	50	14	10	110	(+10.0)
	32.7%	45.5%	12.7%	9.1%		+22.0
	36.0%	50.0%	14.0%	—		
大 分 市	33	27	0	7	67	(+49.2)
	49.3%	40.3%	0.0%	10.4%		+55.0
	55.0%	45.0%	0.0%	—		
大分市以外	3	23	14	3	43	(-38.8)
	7.0%	53.5%	32.6%	7.0%		-27.5
	7.5%	57.5%	35.0%	—		
別 府 市	2	8	0	1	11	(+11.1)
	18.2%	72.7%	0.0%	9.1%		+20.0
	20.0%	80.0%	0.0%	—		
北 部 地 域	1	7	3	2	13	(-47.1)
	7.7%	53.8%	23.1%	15.4%		-18.2
	9.1%	63.6%	27.3%	—		
西 部 地 域	0	3	3	0	6	(-41.7)
	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		
南 部 地 域	0	5	8	0	13	(-63.6)
	0.0%	38.5%	61.5%	0.0%		-61.5
	0.0%	38.5%	61.5%	—		



- 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（55.0%）、「下落」に対する回答はなかった（D I：+55.0）。また、別府市でも、「下落」に対する回答はなく、D I も+20.0 ポイントとなった。なお、両市とも前回調査に比べD I 値のプラス幅が拡大している。
- 前回まで、大分市及び別府市以外の地域では、「上昇」に対する回答はなかったが、今回、北部地域で「上昇」に対する回答が見られ、D I も-18.2 ポイントと前回調査（D I：-47.1）から大きく上昇している。

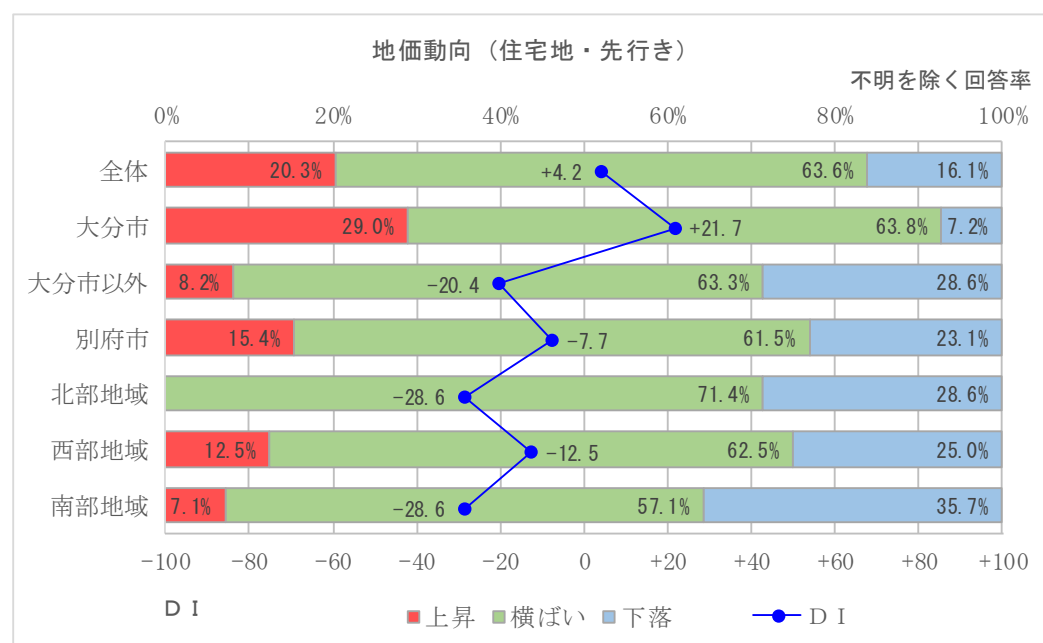
(2) 地価動向の先行き

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 29 年 10 月頃）と比較して、
 と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	24	75	19	4	122	(+6.4)
	19.7%	61.5%	15.6%	3.3%		+4.2
	20.3%	63.6%	16.1%	—		
大 分 市	20	44	5	3	72	(+22.5)
	27.8%	61.1%	6.9%	4.2%		+21.7
	29.0%	63.8%	7.2%	—		
大分市以外	4	31	14	1	50	(-14.8)
	8.0%	62.0%	28.0%	2.0%		-20.4
	8.2%	63.3%	28.6%	—		
別 府 市	2	8	3	1	14	(+27.3)
	14.3%	57.1%	21.4%	7.1%		-7.7
	15.4%	61.5%	23.1%	—		
北 部 地 域	0	10	4	0	14	(-20.0)
	0.0%	71.4%	28.6%	0.0%		-28.6
	0.0%	71.4%	28.6%	—		
西 部 地 域	1	5	2	0	8	(-16.7)
	12.5%	62.5%	25.0%	0.0%		-12.5
	12.5%	62.5%	25.0%	—		
南 部 地 域	1	8	5	0	14	(-45.5)
	7.1%	57.1%	35.7%	0.0%		-28.6
	7.1%	57.1%	35.7%	—		

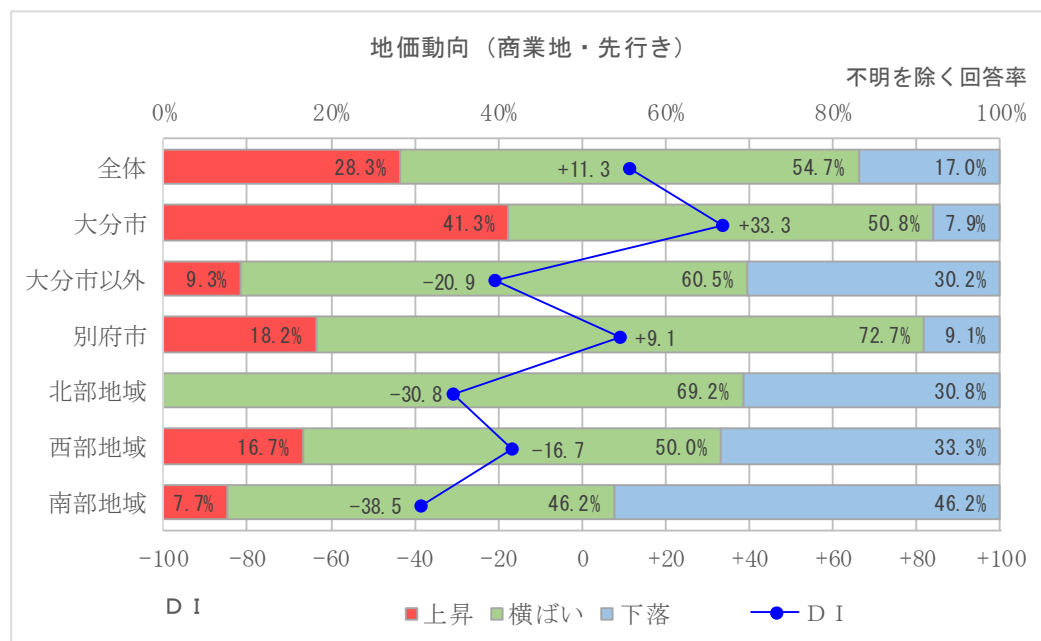


- 住宅地の地価の先行きについては、大分市では、「上昇」に対する回答（29.0%）が「下落（7.2%）」を上回り、D I が+21.7 ポイントとなった。しかし、足元（D I：+36.8）に比べると、プラス幅が縮小している。
- 別府市では、「下落」に対する回答（23.1%）が「上昇（15.4%）」を上回り、D I が-7.7 ポイントと、足元（D I：+15.4）から大きく低下している。

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	30	58	18	5	111	(+5.5)
	27.0%	52.3%	16.2%	4.5%		+11.3
	28.3%	54.7%	17.0%	—		
大 分 市	26	32	5	4	67	(+30.0)
	38.8%	47.8%	7.5%	6.0%		+33.3
	41.3%	50.8%	7.9%	—		
大分市以外	4	26	13	1	44	(-24.0)
	9.1%	59.1%	29.5%	2.3%		-20.9
	9.3%	60.5%	30.2%	—		
別 府 市	2	8	1	1	12	(+9.1)
	16.7%	66.7%	8.3%	8.3%		+9.1
	18.2%	72.7%	9.1%	—		
北 部 地 域	0	9	4	0	13	(-25.0)
	0.0%	69.2%	30.8%	0.0%		-30.8
	0.0%	69.2%	30.8%	—		
西 部 地 域	1	3	2	0	6	(-33.3)
	16.7%	50.0%	33.3%	0.0%		-16.7
	16.7%	50.0%	33.3%	—		
南 部 地 域	1	6	6	0	13	(-45.5)
	7.7%	46.2%	46.2%	0.0%		-38.5
	7.7%	46.2%	46.2%	—		



- 商業地の地価の先行きについては、大分市でD Iが+33.3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：+55.0，別府市足元：+20.0）。
- 他地域では、前回調査では「上昇」に対する回答がなかったが、今回調査では、西部地域及び南部地域で「上昇」に対する回答が見られ、足元に比べマイナス幅も大きく縮小している（西部地域：足元-50.0→先行き-16.7，南部地域：足元-61.5→先行き-38.5）。

3) 賃料・空室率の動向

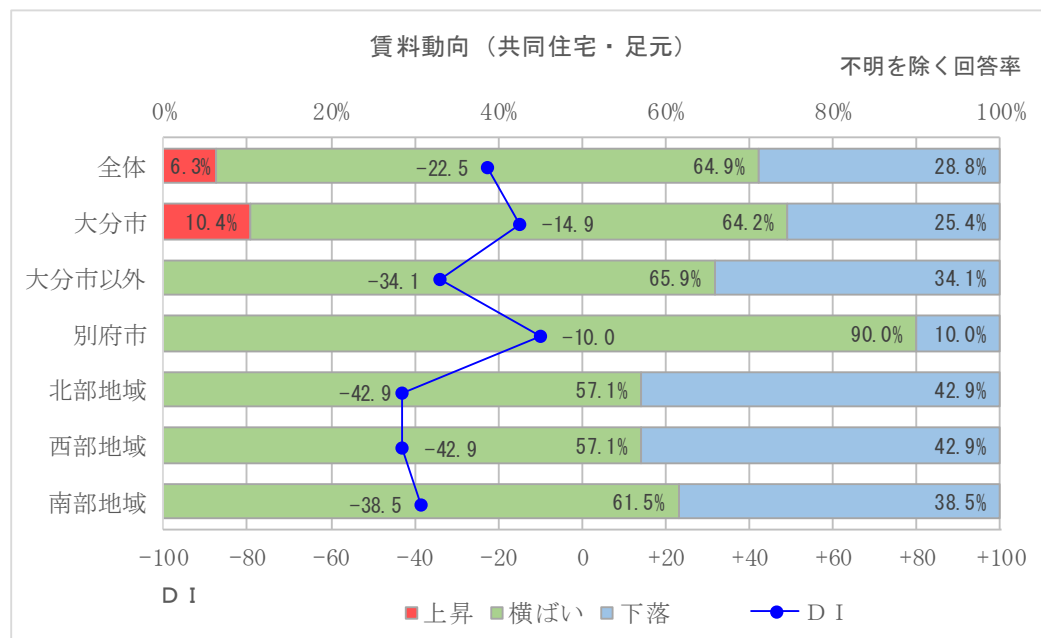
(1) 足元の賃料・空室率の動向

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	7	72	32	8	119	(-27.0)
	5.9%	60.5%	26.9%	6.7%		-22.5
	6.3%	64.9%	28.8%	—		
大 分 市	7	43	17	4	71	(-15.2)
	9.9%	60.6%	23.9%	5.6%		-14.9
	10.4%	64.2%	25.4%	—		
大分市以外	0	29	15	4	48	(-44.4)
	0.0%	60.4%	31.3%	8.3%		-34.1
	0.0%	65.9%	34.1%	—		
別 府 市	0	9	1	2	12	(-16.7)
	0.0%	75.0%	8.3%	16.7%		-10.0
	0.0%	90.0%	10.0%	—		
北 部 地 域	0	8	6	0	14	(-55.6)
	0.0%	57.1%	42.9%	0.0%		-42.9
	0.0%	57.1%	42.9%	—		
西 部 地 域	0	4	3	1	8	(-40.0)
	0.0%	50.0%	37.5%	12.5%		-42.9
	0.0%	57.1%	42.9%	—		
南 部 地 域	0	8	5	1	14	(-45.5)
	0.0%	57.1%	35.7%	7.1%		-38.5
	0.0%	61.5%	38.5%	—		

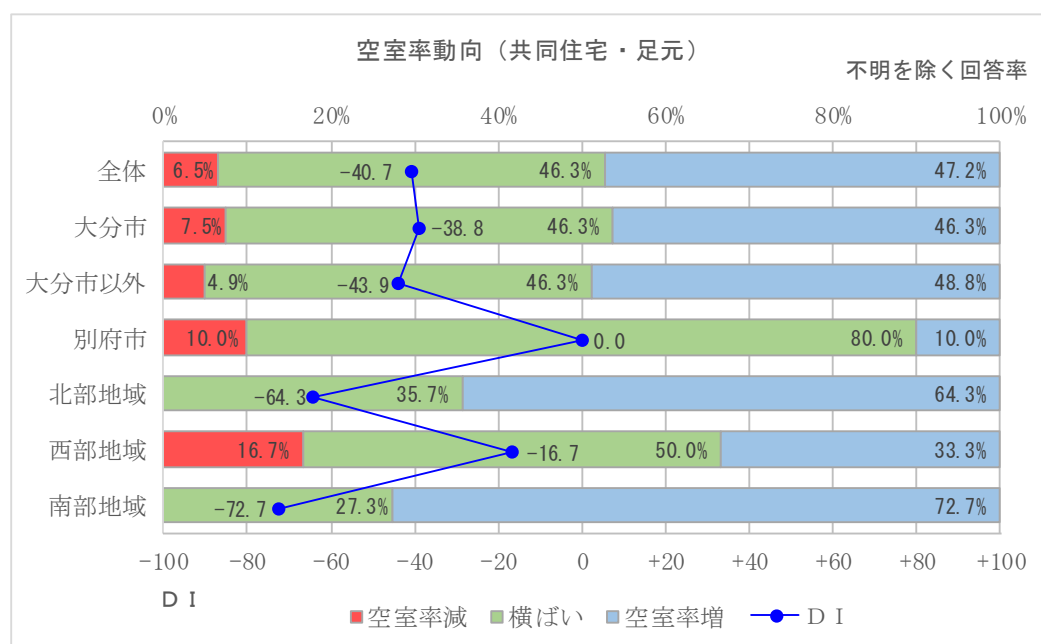


- 共同住宅の足元の賃料動向を見ると、「上昇」に対する回答が見られたのは、前回調査に続き大分市のみ（10.4%）となった。ただし、西部地域を除き「下落」に対する回答率が下がり、D I 値のマイナス幅が縮小した。特に、別府市では、「横ばい」に対する回答率が高い（90.0%）。

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	7	50	51	9	117	(-42.2)
	6.0%	42.7%	43.6%	7.7%		-40.7
	6.5%	46.3%	47.2%	—		
大 分 市	5	31	31	4	71	(-35.4)
	7.0%	43.7%	43.7%	5.6%		-38.8
	7.5%	46.3%	46.3%	—		
大分市以外	2	19	20	5	46	(-52.3)
	4.3%	41.3%	43.5%	10.9%		-43.9
	4.9%	46.3%	48.8%	—		
別 府 市	1	8	1	2	12	(-16.7)
	8.3%	66.7%	8.3%	16.7%		0.0
	10.0%	80.0%	10.0%	—		
北 部 地 域	0	5	9	0	14	(-64.7)
	0.0%	35.7%	64.3%	0.0%		-64.3
	0.0%	35.7%	64.3%	—		
西 部 地 域	1	3	2	1	7	(-40.0)
	14.3%	42.9%	28.6%	14.3%		-16.7
	16.7%	50.0%	33.3%	—		
南 部 地 域	0	3	8	2	13	(-63.6)
	0.0%	23.1%	61.5%	15.4%		-72.7
	0.0%	27.3%	72.7%	—		

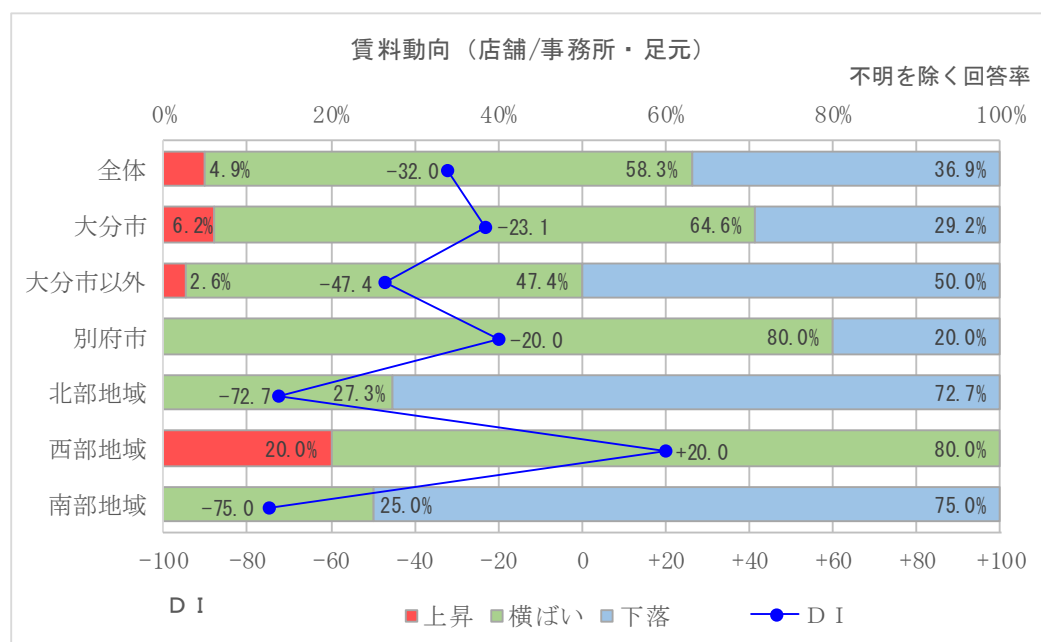


- 共同住宅の足元の空室率の動向を見ると、別府市では、前回調査でもD I 値のマイナス幅が他の地域に比べ最も小さかったが、今回調査では、全地域を通じて初めてD I 値がマイナスでなくなった。なお、別府市は、共同住宅の賃料D I 及び空室率D I とも、足元のD I が全地域で最も高い値となっている（賃料D I ： -10.0，空室率D I ： 0.0）。
- 「空室率減少（改善）」に対する回答は、別府市のほか、大分市及び西部地域でも見られた。

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	60	38	13	116	(-37.3)
	4.3%	51.7%	32.8%	11.2%		-32.0
	4.9%	58.3%	36.9%	—		
大 分 市	4	42	19	5	70	(-28.8)
	5.7%	60.0%	27.1%	7.1%		-23.1
	6.2%	64.6%	29.2%	—		
大分市以外	1	18	19	8	46	(-48.8)
	2.2%	39.1%	41.3%	17.4%		-47.4
	2.6%	47.4%	50.0%	—		
別 府 市	0	8	2	2	12	(-33.3)
	0.0%	66.7%	16.7%	16.7%		-20.0
	0.0%	80.0%	20.0%	—		
北 部 地 域	0	3	8	3	14	(-35.3)
	0.0%	21.4%	57.1%	21.4%		-72.7
	0.0%	27.3%	72.7%	—		
西 部 地 域	1	4	0	2	7	(-44.4)
	14.3%	57.1%	0.0%	28.6%		+20.0
	20.0%	80.0%	0.0%	—		
南 部 地 域	0	3	9	1	13	(-81.8)
	0.0%	23.1%	69.2%	7.7%		-75.0
	0.0%	25.0%	75.0%	—		

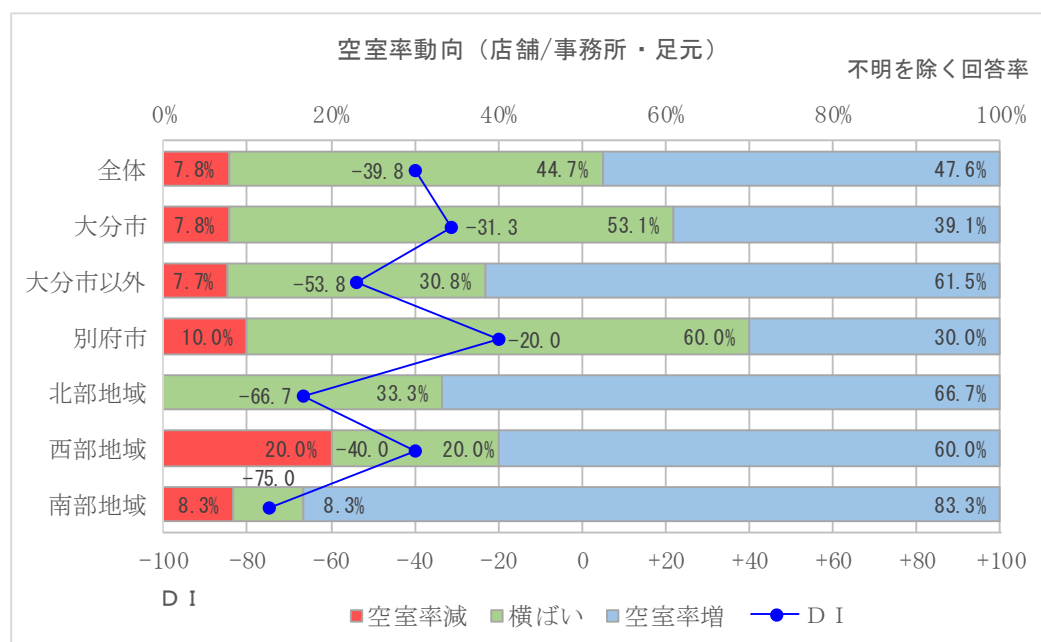


- 店舗・事務所の足元の賃料動向を見ると、大分市及び西部地域で「上昇」に対する回答が見られたが、別府市、北部地域及び南部地域では「上昇」に対する回答は見られなかった。特に、北部地域及び南部地域では、「下落」に対する回答率が高く、D Iはそれぞれ-72.7ポイント及び-75.0ポイントと大きなマイナスになっている。
- 一方、西部地域では、「下落」に対する回答はなく、サンプル数が少ないものの、D Iが+20.0ポイントとなった。これは、観光業が好調な湯布院地区における店舗賃料の市況を反映したものと考えられる。

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	46	49	13	116	(-42.0)
	6.9%	39.7%	42.2%	11.2%		-39.8
	7.8%	44.7%	47.6%	—		
大 分 市	5	34	25	6	70	(-33.3)
	7.1%	48.6%	35.7%	8.6%		-31.3
	7.8%	53.1%	39.1%	—		
大分市以外	3	12	24	7	46	(-53.5)
	6.5%	26.1%	52.2%	15.2%		-53.8
	7.7%	30.8%	61.5%	—		
別 府 市	1	6	3	2	12	(-33.3)
	8.3%	50.0%	25.0%	16.7%		-20.0
	10.0%	60.0%	30.0%	—		
北 部 地 域	0	4	8	2	14	(-52.9)
	0.0%	28.6%	57.1%	14.3%		-66.7
	0.0%	33.3%	66.7%	—		
西 部 地 域	1	1	3	2	7	(-33.3)
	14.3%	14.3%	42.9%	28.6%		-40.0
	20.0%	20.0%	60.0%	—		
南 部 地 域	1	1	10	1	13	(-81.8)
	7.7%	7.7%	76.9%	7.7%		-75.0
	8.3%	8.3%	83.3%	—		



- 店舗・事務所の足元の空室率の動向を見ると、北部地域を除くすべての地域で「空室率減少（改善）」に対する回答が見られたが、D I 値はすべての地域でマイナスとなっている。特に、南部地域では、「空室率増加（悪化）」に対する回答率が高い（83.3%）。
- また、前回調査と比べると、大分市、別府市及び南部地域でマイナス幅が縮小、北部地域及び西部地域でマイナス幅拡大となっている。

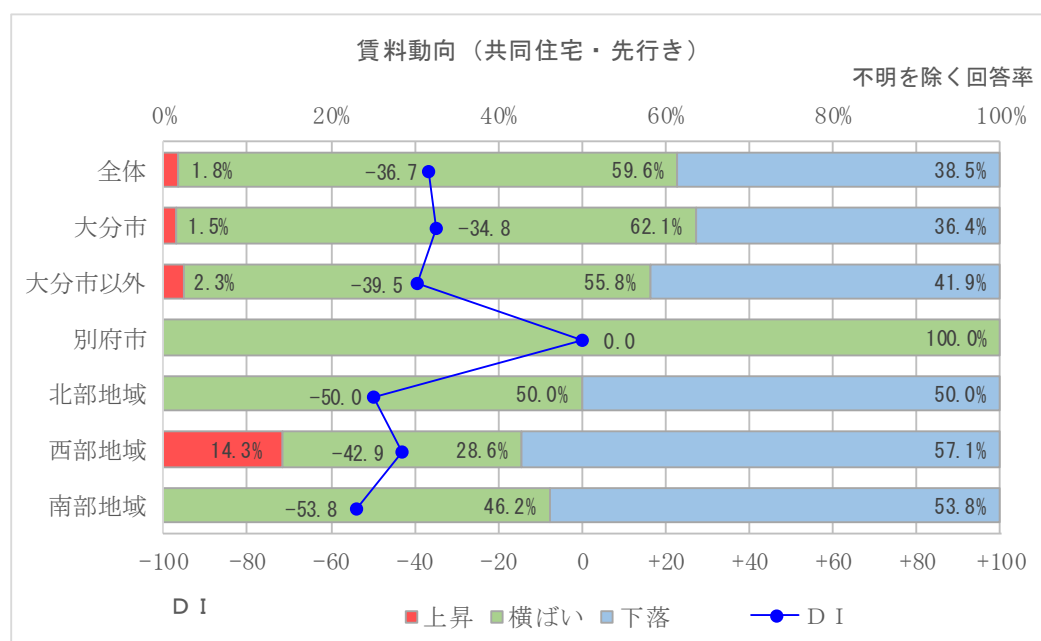
(2) 賃料・空室率の先行き

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 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	2	65	42	10	119	(-38.6)
	1.7%	54.6%	35.3%	8.4%		-36.7
	1.8%	59.6%	38.5%	—		
大 分 市	1	41	24	5	71	(-31.8)
	1.4%	57.7%	33.8%	7.0%		-34.8
	1.5%	62.1%	36.4%	—		
大分市以外	1	24	18	5	48	(-47.9)
	2.1%	50.0%	37.5%	10.4%		-39.5
	2.3%	55.8%	41.9%	—		
別 府 市	0	9	0	3	12	(-28.6)
	0.0%	75.0%	0.0%	25.0%		0.0
	0.0%	100.0%	0.0%	—		
北 部 地 域	0	7	7	0	14	(-52.6)
	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		
西 部 地 域	1	2	4	1	8	(-36.4)
	12.5%	25.0%	50.0%	12.5%		-42.9
	14.3%	28.6%	57.1%	—		
南 部 地 域	0	6	7	1	14	(-63.6)
	0.0%	42.9%	50.0%	7.1%		-53.8
	0.0%	46.2%	53.8%	—		

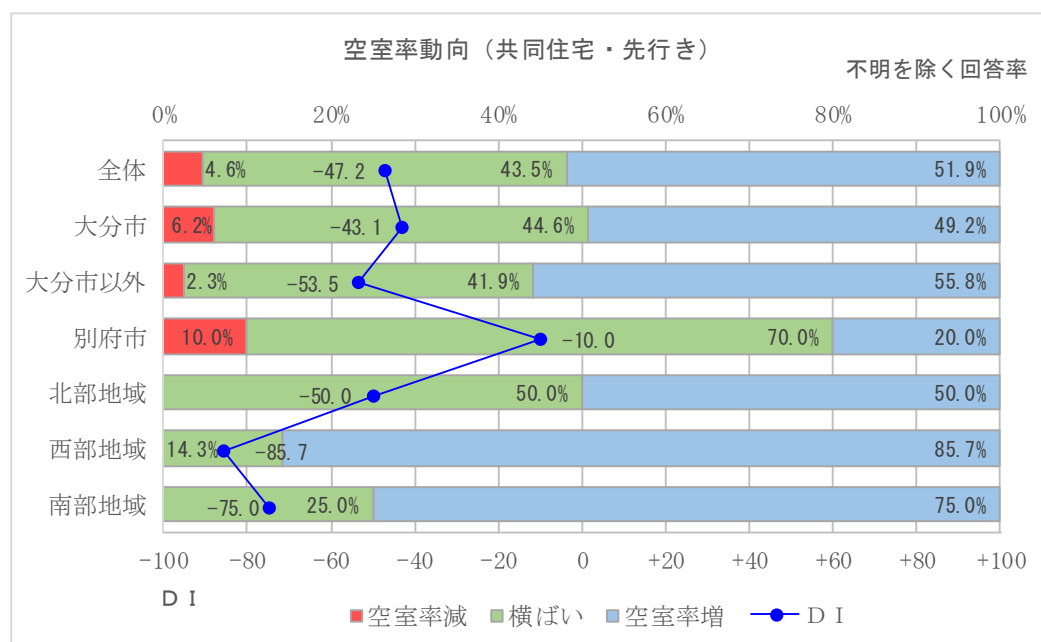


- 共同住宅の賃料動向の先行きについては、大分市及び西部地域で「上昇」に対する回答がわずかに見られたが、他の地域では「上昇」に対する回答は見られなかった。
- 別府市では、「横ばい」に対する回答率が100%となっており、全地域を通じて初めてD I値がマイナスでなくなった。

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	5	47	56	9	117	(-56.0)
	4.3%	40.2%	47.9%	7.7%		-47.2
	4.6%	43.5%	51.9%	—		
大 分 市	4	29	32	5	70	(-53.7)
	5.7%	41.4%	45.7%	7.1%		-43.1
	6.2%	44.6%	49.2%	—		
大分市以外	1	18	24	4	47	(-59.2)
	2.1%	38.3%	51.1%	8.5%		-53.5
	2.3%	41.9%	55.8%	—		
別 府 市	1	7	2	2	12	(-25.0)
	8.3%	58.3%	16.7%	16.7%		-10.0
	10.0%	70.0%	20.0%	—		
北 部 地 域	0	7	7	0	14	(-73.7)
	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		
西 部 地 域	0	1	6	1	8	(-45.5)
	0.0%	12.5%	75.0%	12.5%		-85.7
	0.0%	14.3%	85.7%	—		
南 部 地 域	0	3	9	1	13	(-72.7)
	0.0%	23.1%	69.2%	7.7%		-75.0
	0.0%	25.0%	75.0%	—		

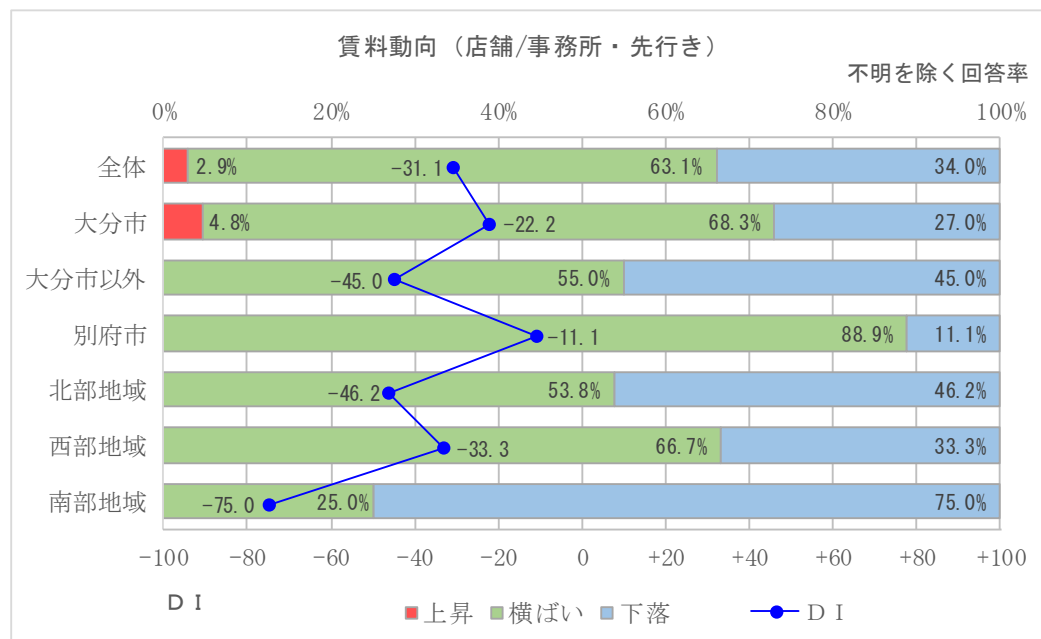


- 共同住宅の空室率の先行きについて見ると、北部地域を除き、賃料の先行きが「下落」するとした回答以上に、「空室率増加（悪化）」に対する回答が多く、共同住宅の空室率上昇に対する懸念が強いことがうかがえる。なお、北部地域は、「賃料下落」と「空室率増加（悪化）」がともに 50.0% で同率だった。
- 別府市の共同住宅に関する D I 値は、すべての項目（賃料及び空室率の足元及び先行き）で、全地域中最も高く、市況判断が総じて悪い県下の共同住宅の賃貸市場にあって、市況感が比較的良好な市場となっている。

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	3	65	35	12	115	(-36.1)
	2.6%	56.5%	30.4%	10.4%		-31.1
	2.9%	63.1%	34.0%	—		
大 分 市	3	43	17	5	68	(-33.9)
	4.4%	63.2%	25.0%	7.4%		-22.2
	4.8%	68.3%	27.0%	—		
大分市以外	0	22	18	7	47	(-39.1)
	0.0%	46.8%	38.3%	14.9%		-45.0
	0.0%	55.0%	45.0%	—		
別 府 市	0	8	1	3	12	(-37.5)
	0.0%	66.7%	8.3%	25.0%		-11.1
	0.0%	88.9%	11.1%	—		
北 部 地 域	0	7	6	1	14	(-29.4)
	0.0%	50.0%	42.9%	7.1%		-46.2
	0.0%	53.8%	46.2%	—		
西 部 地 域	0	4	2	2	8	(-30.0)
	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%		-33.3
	0.0%	66.7%	33.3%	—		
南 部 地 域	0	3	9	1	13	(-63.6)
	0.0%	23.1%	69.2%	7.7%		-75.0
	0.0%	25.0%	75.0%	—		

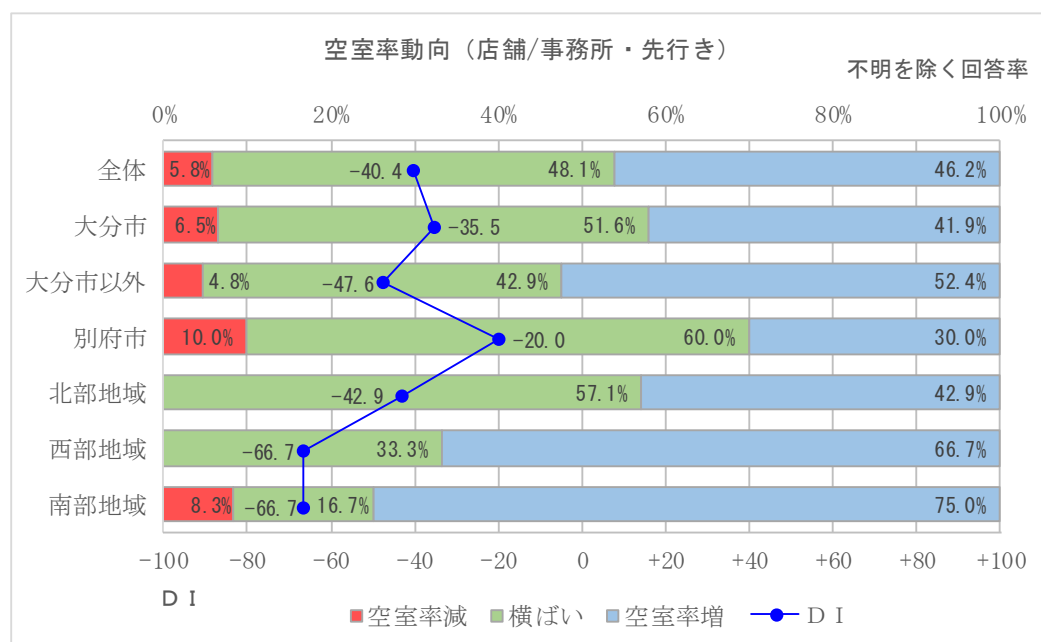


- 店舗・事務所の賃料の先行きについて見ると、大分市において「上昇」に対する回答が僅かに見られた（4.8%）ほかは、いずれの地域でも「上昇」に対する回答はなかった。
- 「下落」に対する回答は、別府市が最も低く、D I も -11.1 ポイントと最も高くなっている。一方、南部地域では、「下落」に対する回答が最も高く、D I も -75.0 ポイントと最も低い。

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	50	48	11	115	(-45.8)
	5.2%	43.5%	41.7%	9.6%		-40.4
	5.8%	48.1%	46.2%	—		
大 分 市	4	32	26	6	68	(-50.0)
	5.9%	47.1%	38.2%	8.8%		-35.5
	6.5%	51.6%	41.9%	—		
大分市以外	2	18	22	5	47	(-40.4)
	4.3%	38.3%	46.8%	10.6%		-47.6
	4.8%	42.9%	52.4%	—		
別 府 市	1	6	3	2	12	(-37.5)
	8.3%	50.0%	25.0%	16.7%		-20.0
	10.0%	60.0%	30.0%	—		
北 部 地 域	0	8	6	0	14	(-55.6)
	0.0%	57.1%	42.9%	0.0%		-42.9
	0.0%	57.1%	42.9%	—		
西 部 地 域	0	2	4	2	8	(-20.0)
	0.0%	25.0%	50.0%	25.0%		-66.7
	0.0%	33.3%	66.7%	—		
南 部 地 域	1	2	9	1	13	(-36.4)
	7.7%	15.4%	69.2%	7.7%		-66.7
	8.3%	16.7%	75.0%	—		



- 店舗・事務所の空室率の先行きを見ると、大分市、別府市及び南部地域で、「空室率減少（改善）」に対する回答が見られた。ただし、南部地域は、「空室率増加（悪化）」に対する回答率も75.0%と全地域中最も高くなっている。
- 別府市の店舗・事務所の賃貸市場の先行きを見ると、賃料D I及び空室率D Iとも全地域中最も高く、市況判断が総じて悪い県下の店舗・事務所の賃貸市場にあって、先行きの市況感がやや良好な市場となっている。

4) 業況判断

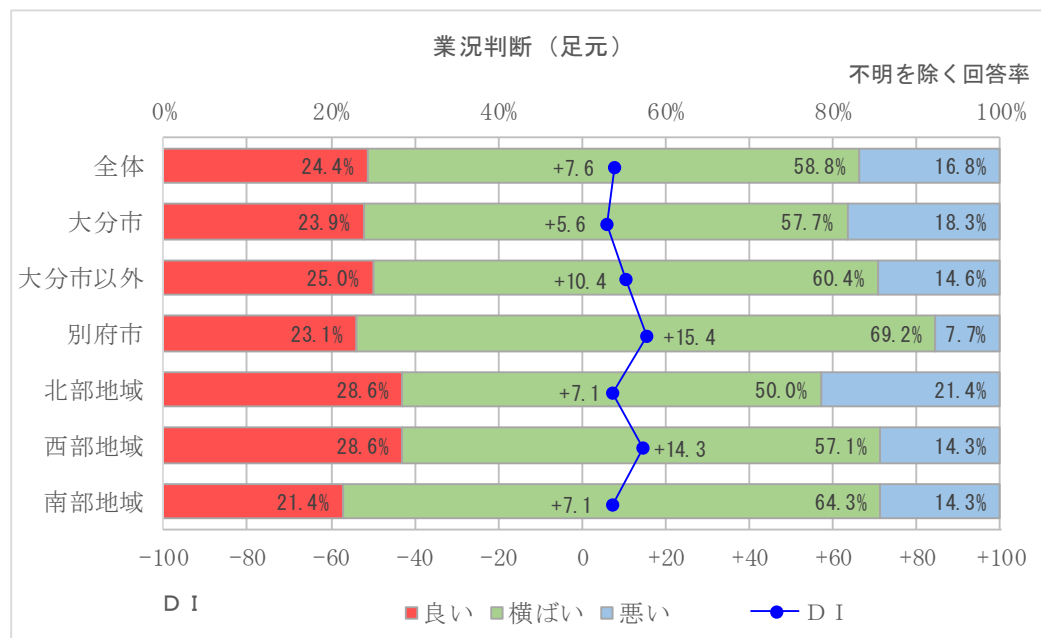
(1) 足元の業況

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○）

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	29	70	20	3	122	(+16.4)
	23.8%	57.4%	16.4%	2.5%		+7.6
	24.4%	58.8%	16.8%	—		
大 分 市	17	41	13	1	72	(+21.3)
	23.6%	56.9%	18.1%	1.4%		+5.6
	23.9%	57.7%	18.3%	—		
大分市以外	12	29	7	2	50	(+9.4)
	24.0%	58.0%	14.0%	4.0%		+10.4
	25.0%	60.4%	14.6%	—		
別 府 市	3	9	1	1	14	(+27.3)
	21.4%	64.3%	7.1%	7.1%		+15.4
	23.1%	69.2%	7.7%	—		
北 部 地 域	4	7	3	0	14	(0.0)
	28.6%	50.0%	21.4%	0.0%		+7.1
	28.6%	50.0%	21.4%	—		
西 部 地 域	2	4	1	1	8	(+8.3)
	25.0%	50.0%	12.5%	12.5%		+14.3
	28.6%	57.1%	14.3%	—		
南 部 地 域	3	9	2	0	14	(+9.1)
	21.4%	64.3%	14.3%	0.0%		+7.1
	21.4%	64.3%	14.3%	—		

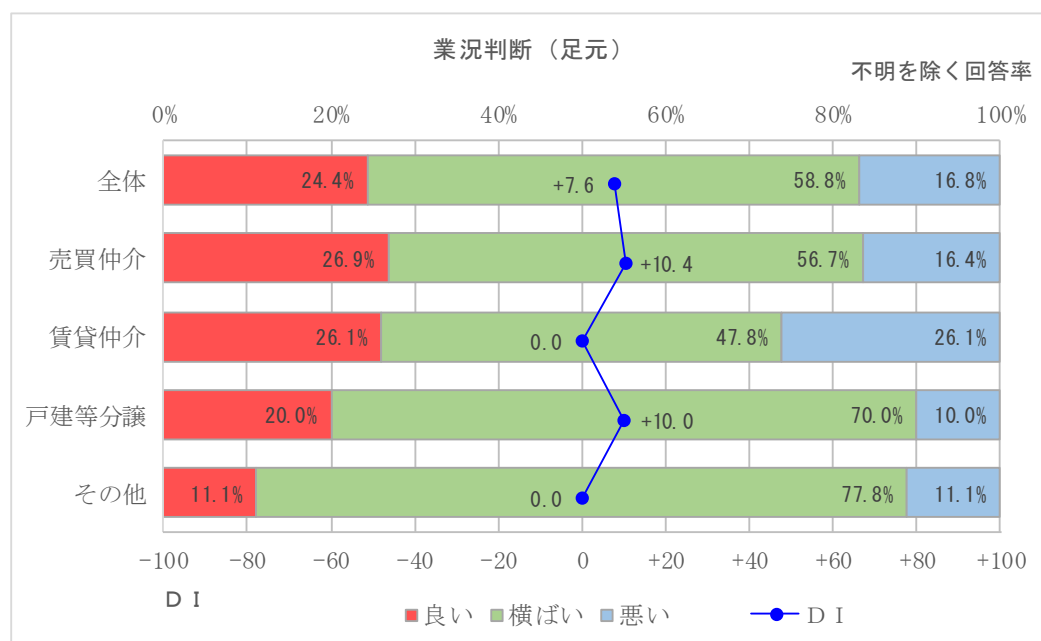


- 足元の地価D Iや賃料D I，空室率D Iは、地域的に大きなばらつきが認められたが、足元の業況D Iは、すべての地域でD I値がプラスとなっており、具体的なD I値や各回答率の内訳も概ね類似している。なお、北部地域は、前回調査ではD Iが0.0ポイントだったが、今回調査ではプラス（D I：+7.1）となった。

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	29	70	20	3	122	(+17.5)
	23.8%	57.4%	16.4%	2.5%		+7.6
	24.4%	58.8%	16.8%	—		
売 買 仲 介	18	38	11	1	68	(+20.3)
	26.5%	55.9%	16.2%	1.5%		+10.4
	26.9%	56.7%	16.4%	—		
賃 貸 仲 介	6	11	6	2	25	(+15.4)
	24.0%	44.0%	24.0%	8.0%		0.0
	26.1%	47.8%	26.1%	—		
戸 建 分 譲 宅 地 分 譲	4	14	2	0	20	(+22.7)
	20.0%	70.0%	10.0%	0.0%		+10.0
	20.0%	70.0%	10.0%	—		
そ の 他	1	7	1	0	9	(-11.1)
	11.1%	77.8%	11.1%	0.0%		0.0
	11.1%	77.8%	11.1%	—		



- 足元の業況判断を主な事業内容別に見ると、D I 値がマイナスとなった事業内容はない。
- 賃料D I や空室率D I を見ると、賃貸市場の市況判断は、共同住宅及び店舗・事務所とも概して悪く、これを反映して、業況判断も、売買仲介や戸建等分譲（戸建分譲・宅地分譲）に比べ、賃貸仲介のD I 値が低くなっている。

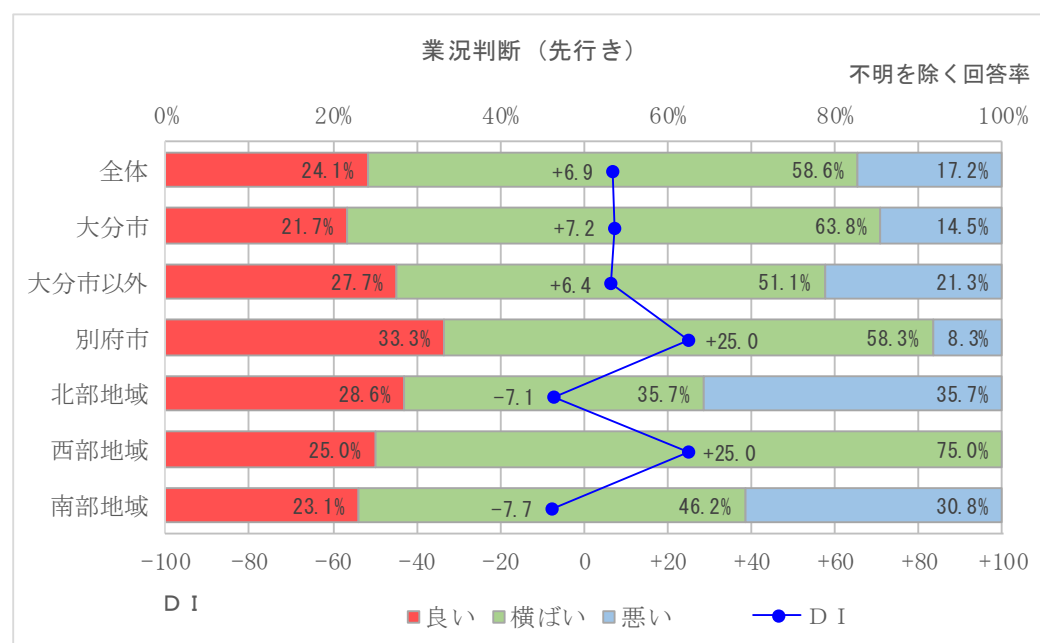
(2) 業況の先行き

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 10 月頃）と比較して、どうなると予想しますか？（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	28	68	20	6	122	(+5.6)
	23.0%	55.7%	16.4%	4.9%		+6.9
	24.1%	58.6%	17.2%	—		
大 分 市	15	44	10	3	72	(+12.2)
	20.8%	61.1%	13.9%	4.2%		+7.2
	21.7%	63.8%	14.5%	—		
大分市以外	13	24	10	3	50	(-3.8)
	26.0%	48.0%	20.0%	6.0%		+6.4
	27.7%	51.1%	21.3%	—		
別 府 市	4	7	1	2	14	(+9.1)
	28.6%	50.0%	7.1%	14.3%		+25.0
	33.3%	58.3%	8.3%	—		
北 部 地 域	4	5	5	0	14	(+5.3)
	28.6%	35.7%	35.7%	0.0%		-7.1
	28.6%	35.7%	35.7%	—		
西 部 地 域	2	6	0	0	8	(-8.3)
	25.0%	75.0%	0.0%	0.0%		+25.0
	25.0%	75.0%	0.0%	—		
南 部 地 域	3	6	4	1	14	(-30.0)
	21.4%	42.9%	28.6%	7.1%		-7.7
	23.1%	46.2%	30.8%	—		

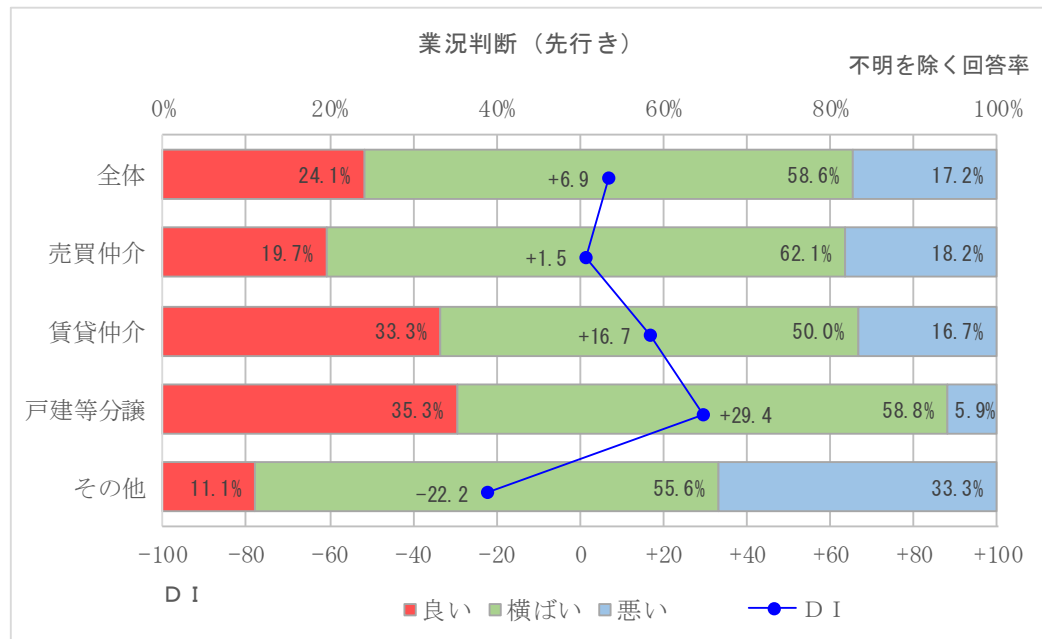


- 地域別に見た業況の先行きについては、北部地域及び南部地域で D I 値がマイナスとなっているが、他の地域では、いずれも D I 値はプラスである。特に、西部地域では、「悪くなる」に対する回答がなく、D I も +25.0 ポイントと別府市とともに最も高くなっている。
- 北部地域及び南部地域は、住宅地地価，商業地地価，共同住宅賃料，店舗・事務所賃料の先行きの D I 値がいずれもワースト 1 位又は 2 位であり、これが業況の先行きにも反映されている。

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	28	68	20	6	122	(+4.8)
	23.0%	55.7%	16.4%	4.9%		+6.9
	24.1%	58.6%	17.2%	—		
売 買 仲 介	13	41	12	2	68	(+5.7)
	19.1%	60.3%	17.6%	2.9%		+1.5
	19.7%	62.1%	18.2%	—		
賃 貸 仲 介	8	12	4	1	25	(+8.0)
	32.0%	48.0%	16.0%	4.0%		+16.7
	33.3%	50.0%	16.7%	—		
戸 建 分 譲 宅 地 分 譲	6	10	1	3	20	(-5.0)
	30.0%	50.0%	5.0%	15.0%		+29.4
	35.3%	58.8%	5.9%	—		
そ の 他	1	5	3	0	9	(+11.1)
	11.1%	55.6%	33.3%	0.0%		-22.2
	11.1%	55.6%	33.3%	—		



- 主な事業内容別に業況の先行きを見ると、売買仲介、賃貸仲介、戸建等分譲（戸建分譲・宅地分譲）とも、D I 値がプラスとなっている。反面、その他事業では、D I が-22.2 ポイントと大きなマイナスとなっている。
- その他事業としては、不動産の買取・再販事業との回答が多かったが、仕入れ可能な物件の減少や価格上昇など、仕入れ環境の悪化が、D I 値が大きなマイナスとなった要因と思量される。

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。

① 大分市

- ・土地の売り物件が市場に出てこないため、仲介の機会が少なくなった。
- ・津波、水害、土砂崩れなどの災害を考慮して、土地を求める傾向がある。
- ・諸費用が掛からない物件や猫飼育可の物件を希望する人が多い。また、以前に比べ現地案内を何回も希望され、物件に対する要望も強くなっている。
- ・ペット可物件が増えた。ダイワや積水などの借り上げアパートの賃料が非常に高額になっている。
- ・賃貸マンションの賃料が値上がりしているが、空室も目立つ。
- ・お客様の所得が下がっており、住宅ローンがなかなか組めない。住宅が欲しいが生活も苦しいという状態に思える。
- ・新築分譲マンションの価格が上昇しているが、供給過剰な状況にある。今後は新築も出てくることが予想され、値引きになると予想される。また、中古市場への影響も考えられる。ただし、消費税増税があるため、どのような市況になるか不透明な部分もある。
- ・マンションデベロッパーの土地購入需要は引き続き高いが、1～2年前の旺盛さは無くなりつつある。
- ・郊外の古家付き土地の売りが増加しており、購入希望者の反応も良い。
- ・市況は、良くも悪くもないが、売買価格や購入者の収入などの格差は広がっている。
- ・賃貸物件の入居率が悪くなってきた。特に、会社契約の退去が増え、入居が減っている。
- ・建築や建売の人气が高まり、大分市東部地区については土地が不足気味である。そのため地主も土地価格を少しずつ値上げする傾向にある。
- ・宗麟大橋の開通により滝尾地区内の地価が上昇している。
- ・中心部の新築マンション需要は引き続き堅調で、中古マンション需要も伸びていると感じる。今後しばらくは、マンション需要は見込めると感じている。
- ・賃貸物件で契約時費用の減額を求められるケースが増加している。
- ・ペット可物件の需要が高まっている。全般的に家賃の相場が高いと感じる。また、中古マンションの販売価格が上昇している。
- ・新築用宅地の需要は多いが、供給が追いついていない。特に価格が1000万円未満の土地が不足している。
- ・駅ビルの影響でマンション価格が中古・新築ともに上がっており、活況のように思われるが、上辺だけで、実はまだ不況のままだと思う。司法書士が忙しくない、安いスーパーや飲食店に人が多い、夜の繁華街の人通りの少なさなど、貧富の差がさらに広がったように思う。
- ・入居時の諸費用が安くなっている。退去時の精算がしにくくなり、オーナー負担が増加してきている。築年の古い物件は退去時の補修が十分にできず、入居率が悪化する傾向にある。
- ・空室が増えた。需要が、新築に集中している。
- ・優良な中古物件（戸建、マンション）が少ない。
- ・分譲マンションの供給が多く、中心部から離れた中古物件の価格が下がっているように思う。また、賃貸アパートは、新築でも満室になるまでに時間がかかるようになってきた。
- ・売買物件が少ない。広い土地が少ない。
- ・2LDK以上の家族用の共同住宅については、駐車場が2台必要となっている。
- ・大分市中心部や駅南の需要が高いと感じる。新築アパートの賃料には、インターネットやCATVの費用が上乗せされている。築10年以上の物件に空きが目立つ。

- ・ 30 代のお客様は家賃並みの住宅ローンを求めている。新築建売では、和室や床間・仏間がいらないという需要者が増えている。瓦を使わず、軒を出さない家など、マンション的な家を求めているように思える。30～35 年も建物が維持できるか心配である。また、親との同居を嫌い、年寄りをすぐに老人ホームに入れることを考えている。非常に残念に思う。

② 別府市

- ・ 地価の見通しの実感としては、選択肢の「上昇」と「横ばい」の中間、微増と思っている。
- ・ 収益物件の需要が高まっている。
- ・ 住宅地の市中心部への集中が徐々に進んでいる。マンション需要が高まる反面、郊外の戸建の空き家化が進んでいる。
- ・ 空き家の増加が問題化している。業者側の対応には限界があり、行政が手を打つ必要がある。

③ 北部地域

- ・ 駅を中心とした賃貸マンションの需要が高まっている。反面、郊外のアパートは空室が増えている。
- ・ 市内にコンビニエンスストアが増えている。
- ・ 少子高齢化や耕作放棄地の増加からアパートの供給が増加している。そのため、需給バランスの悪化から、空室率が高止まりしている。
- ・ 新規土地分譲の需要が高まりつつある。反面、賃貸の需要が減少傾向にあると思う。賃貸の入居者がマイホームを建築し、退去するケースが増加したように思う。
- ・ 近年、土地の売物件等で、権利関係が複雑で取り扱いにくい物件が増えている。

④ 西部地域

- ・ 近隣の福岡県内に比べ、日田市の家賃は高いと感じる。新しい物件がたくさんできているので、古い物件がどんどん残り、空き家問題は深刻になると思う。
- ・ ペット可の物件が少なく困っている人が多い。
- ・ 今年の春以降、少しずつマイホームを建てるために、大型店舗に近い塚脇地区などで、土地を求める人が出てきている。ハウスメーカーからの問合せも増加している。
- ・ 湯布院町は観光の町であり、現状は、韓国をはじめアジアなどからの観光客が景気を支えている。観光客が減少した場合、旅館や物販の売上減少が、不動産売買や賃貸に影響するかが不安である。

⑤ 南部地域

- ・ 新築アパートには入居するが、古いアパートはどんどん空室が増えている。
- ・ 津波被害や台風災害の恐れのない地域は、賃貸や売買の希望者はいるが、その他の地域では需要が非常に乏しい。
- ・ 市街地に空家物件が多くなり、それに対する需要が少ない。
- ・ 市街地の新築住宅が減少し、逆に郊外の高台の新築が増加している。
- ・ ペット可の物件が少なく、ペット可の物件に人気が集中している。
- ・ 街全体が沈滞していて、活力不足の一途を辿っている。地価や賃料は今後さらに低下していくと思う。合併以来の市政のツケが確実に回ってきている。おそらくこのままでは地域は消滅に向かっているものと考えている。
- ・ 人口の減少と高齢化が大変気になる。団塊世代の人が 10 後は、皆 80 歳になる。
- ・ 6～9 区画の宅地造成を 5～6 か所で分譲しているが、競合他社も少なく、売れ行きは好調である。

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29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29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29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29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29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20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	