

第13回（令和4年秋期）
大分県不動産市況DI調査

調査報告書
（詳細版）

令和5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
- 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：令和4年11月配付
- ⑤ 調査方法：研修会会場で配付
研修会会場で回収及びファックス又は郵便による回収
- ⑥ 回収率等：配付数900、有効回答数188、回収率20.9%

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 (R3 秋期) | 今回調査 (R4 秋期) | 動向 |
|-----------|-----|-----------------|-----------------|---------|
| 住宅地地価 | 足元 | +14.6 | +37.4 | +22.8 |
| | 先行き | -1.6 | +19.0 | (-18.4) |
| 商業地地価 | 足元 | -1.0 | +20.9 | +21.9 |
| | 先行き | -9.9 | +12.8 | (-8.1) |
| 共同住宅賃料 | 足元 | -16.1 | -7.6 | +8.5 |
| | 先行き | -27.1 | -4.1 | (+3.5) |
| 共同住宅空室率 | 足元 | -48.8 | -36.8 | +12.0 |
| | 先行き | -41.7 | -29.6 | (+7.2) |
| 店舗・事務所賃料 | 足元 | -40.4 | -22.5 | +17.9 |
| | 先行き | -37.6 | -22.0 | (+0.5) |
| 店舗・事務所空室率 | 足元 | -62.4 | -49.6 | +12.8 |
| | 先行き | -44.9 | -38.8 | (+10.8) |

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

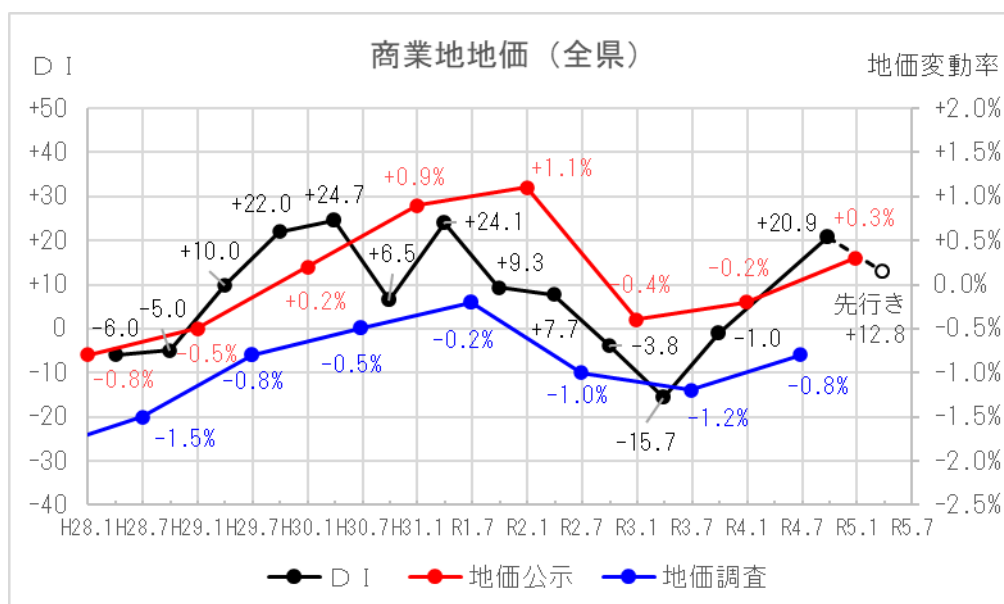
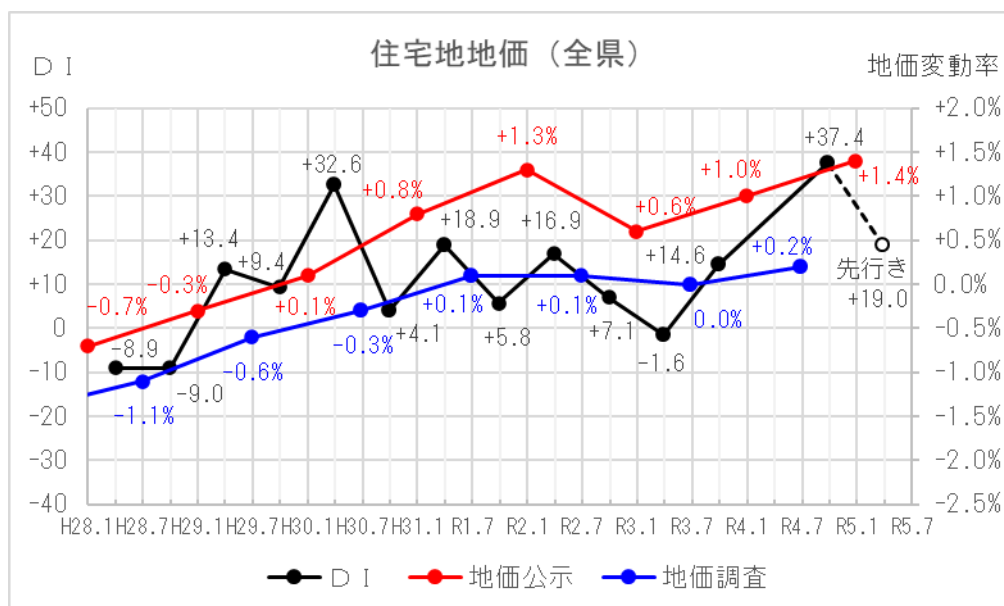
【前回調査の足元と今回調査の足元の比較】

- 大分県全体の不動産市況D Iを見ると、今回調査では、前回調査で唯一のプラスであった住宅地地価に加え、商業地地価のD I値がプラスとなった。なお、共同住宅賃料及び空室率、店舗・事務所賃料及び空室率の項目については、前回調査に引き続きD I値がマイナスとなっている。
- また、前回調査の足元D Iと今回調査の足元D Iを比較すると、住宅地地価及び商業地地価は大幅なD I値のプラスがみられたほか、共同住宅賃料及び空室率、店舗・事務所賃料及び空室率はいずれもD I値のマイナス幅は縮小した。

【今回調査における足元と先行きの比較】

- 今回調査の先行きD Iは、住宅地地価及び商業地地価がプラスとなったが、共同住宅賃料及び空室率、店舗・事務所賃料及び空室率の項目について、D I値がマイナスとなっている。
- また、今回調査の足元D Iと先行きD Iを比較すると、住宅地地価及び商業地地価のプラス幅は縮小しており、不動産市況の景気後退が予想されるものの、共同住宅賃料及び空室率、店舗・事務所賃料及び空室率でD I値のマイナス幅が縮小しており、前回調査に引き続き緩やかな改善も見られる。

2) 大分県地価D Iの推移と地価動向



- 第1回調査（平成28年春期）から今回調査（令和4年秋期）までの住宅地地価及び商業地地価のD I（過去の調査は足元のD I，今回調査は足元及び先行きのD I）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。
- 足元のD Iは、前回調査（令和3年秋季）でマイナスからプラスに転じた住宅地が、今回調査（令和4年秋期）で大幅なプラスへと拡大し、商業地についてはマイナスからプラスへと転じた。なお、先行きD Iは住宅地地価及び商業地地価ともに今回足元D I値よりも低い値を示している。
- 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、令和5年1月時点の地価公示では、住宅地は上昇幅を縮小したもののプラスを維持し、商業地はマイナスからプラスへと転じた。なお、直近の令和4年7月時点の大分県地価調査では、住宅地は±0.0%からプラスへと移行し、商業地はマイナス幅を縮小している。
- 大分県地価調査は、町村部を広く含む調査であるため、地価公示の地価変動率に比べるとやや低位に推移している。

3) 地域別不動産市況 D I

(1) 地域別地価 D I

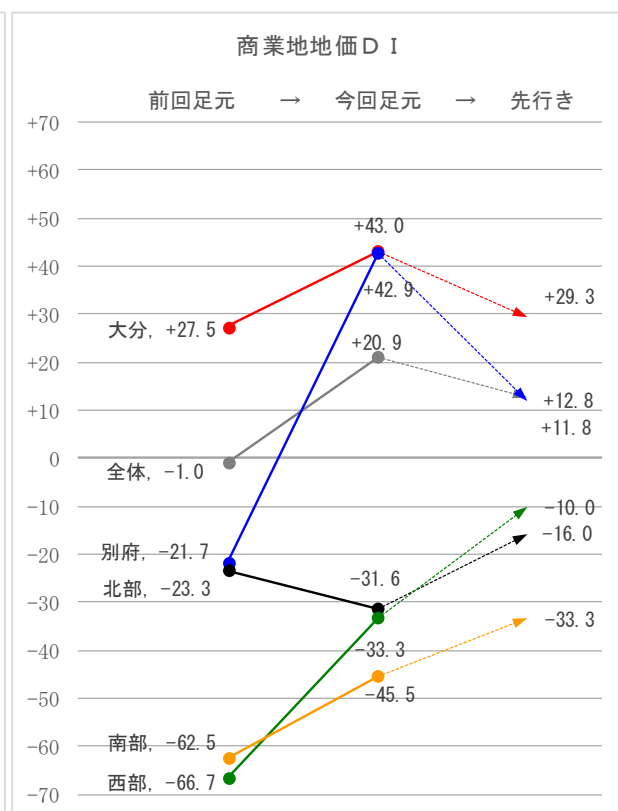
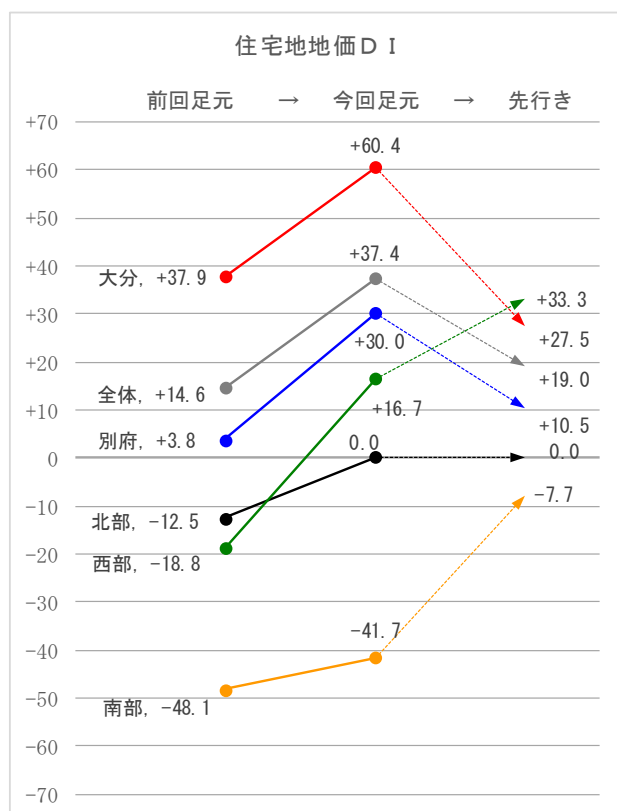
住宅地地価 D I

商業地地価 D I

上段：前回調査結果，下段：今回調査結果

上段：前回調査結果，下段：今回調査結果

| | 足元 | 先行き | 変化 | | 足元 | 先行き | 変化 |
|-------|------------------|------------------|------------------|-------|------------------|------------------|------------------|
| | ① | ② | ②-① | | ① | ② | ②-① |
| 全体 | (+14.6) +37.4 | (-1.6) +19.0 | (-16.3) -18.5 | 全体 | (-1.0) +20.9 | (-9.9) +12.8 | (-9.0) -8.0 |
| 大分市 | (+37.9) +60.4 | (+11.8) +27.5 | (-26.1) -32.9 | 大分市 | (+27.5) +43.0 | (+11.1) +29.3 | (-16.4) -13.7 |
| 大分市以外 | (-18.8) +4.3 | (-20.4) +6.9 | (-1.6) +2.7 | 大分市以外 | (-39.3) -15.1 | (-37.5) -10.9 | (+1.8) +4.2 |
| 別府市 | (+3.8) +30.0 | (-11.1) +10.5 | (-15.0) -19.5 | 別府市 | (-21.7) +42.9 | (-19.2) +11.8 | (+2.5) -31.1 |
| 北部地域 | (-12.5) 0.0 | (0.0) 0.0 | (+12.5) 0.0 | 北部地域 | (-23.3) -31.6 | (-18.8) -16.0 | (+4.6) +15.6 |
| 西部地域 | (-18.8) +16.7 | (-31.3) +33.3 | (-12.5) +16.7 | 西部地域 | (-66.7) -33.3 | (-61.5) -10.0 | (+5.1) +23.3 |
| 南部地域 | (-48.1) -41.7 | (-46.4) -7.7 | (+1.7) +34.0 | 南部地域 | (-62.5) -45.5 | (-68.0) -33.3 | (-5.5) +12.1 |



- 大分市では、前回調査と比べると住宅地及び商業地とも足元の D I 値はプラス幅が拡大している。別府市は、前回調査で商業地の足元の D I 値がマイナスであったが、今回調査では足元の D I 値はプラスへ転じており、商業地については大幅なプラスとなっている。
- 先行きについては、新型コロナウイルス感染症の影響等を背景に、南部地域の住宅地、北部地域、西部地域及び南部地域の商業地で D I 値がマイナスとなっている。
- 足元の D I 値からの変化を見ると、特に大分市の住宅地で大きく低下している。

(2) 地域別賃料D I

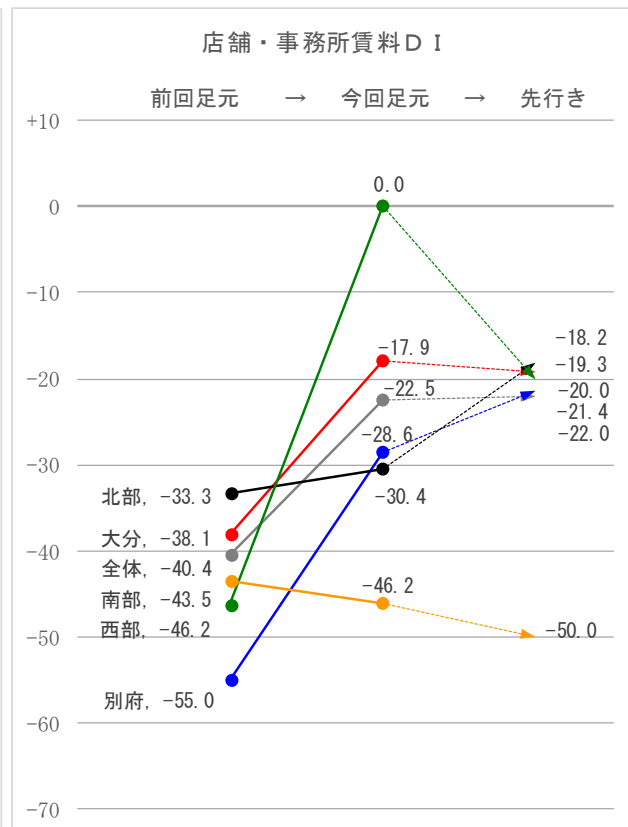
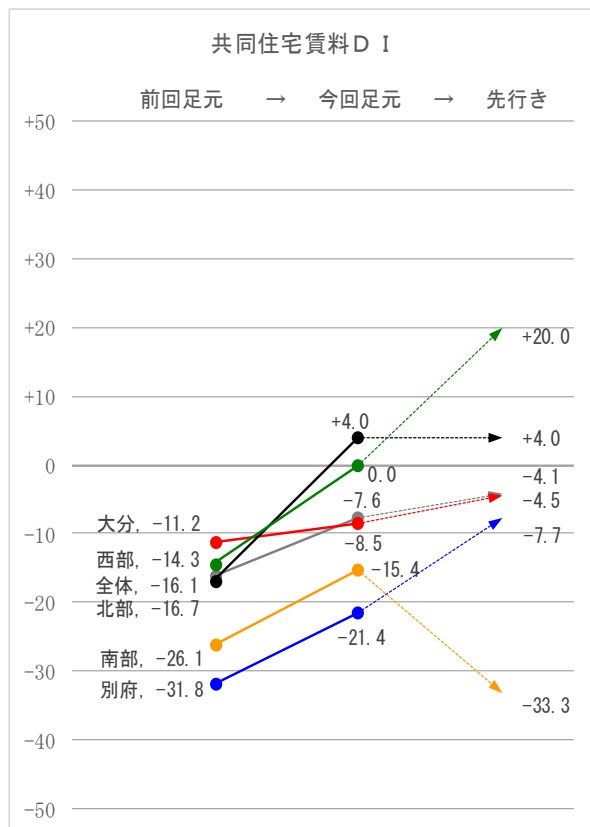
共同住宅賃料D I

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

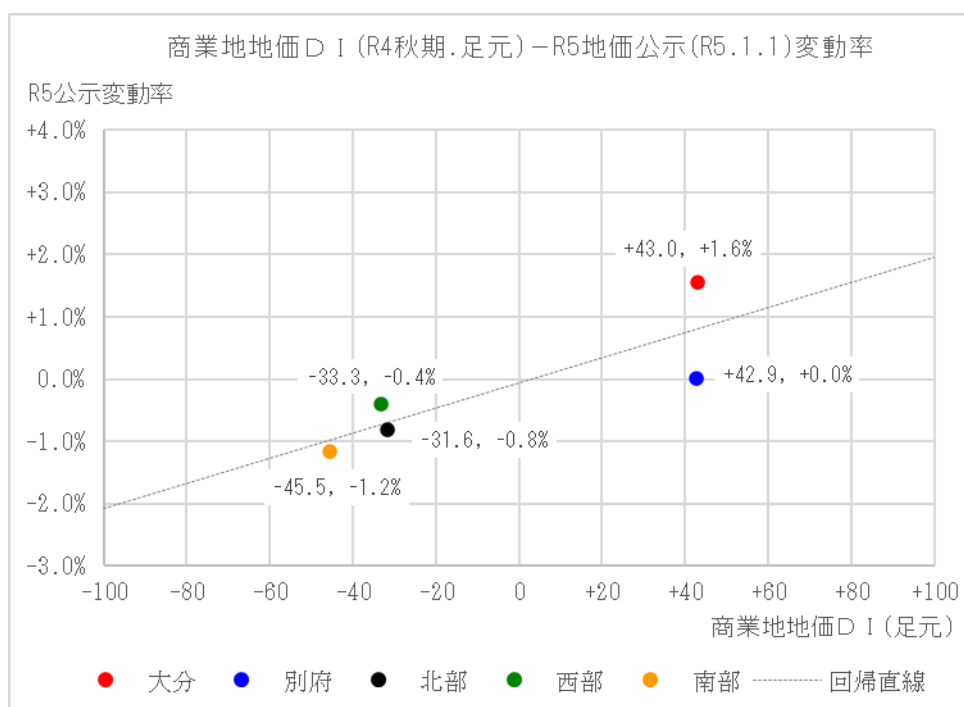
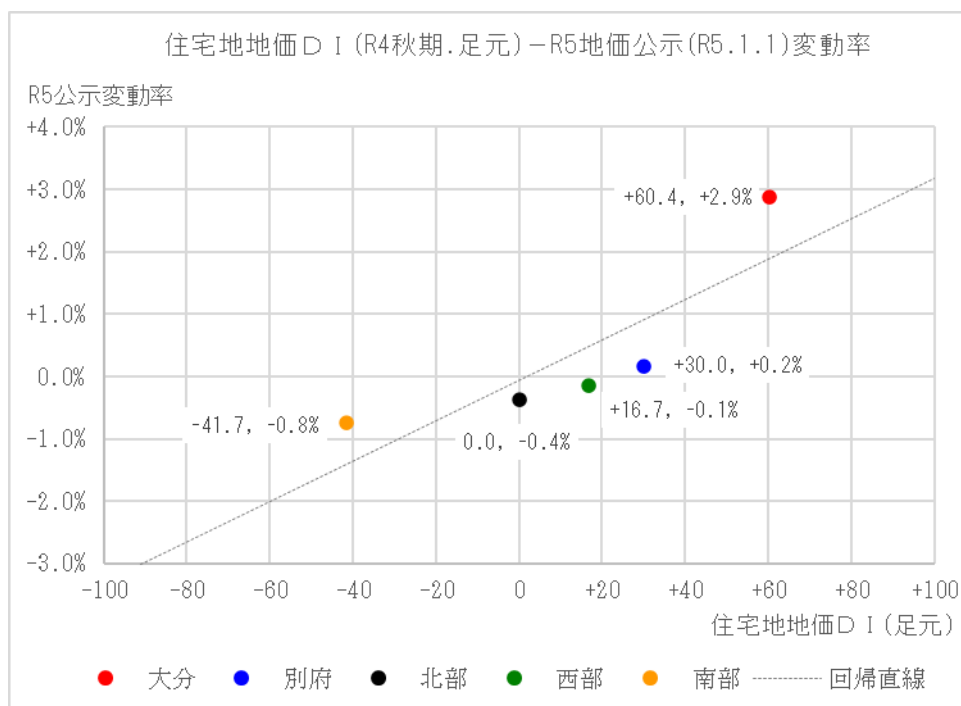
上段：前回調査結果，下段：今回調査結果

| | 足元 | 先行き | 変化 | | 足元 | 先行き | 変化 |
|-------|------------------|------------------|------------------|-------|------------------|------------------|-----------------|
| | ① | ② | ②-① | | ① | ② | ②-① |
| 全体 | (-16.1) -7.6 | (-27.1) -4.1 | (-11.0) +3.6 | 全体 | (-40.4) -22.5 | (-37.6) -22.0 | (+2.9) +0.5 |
| 大分市 | (-11.2) -8.5 | (-24.8) -4.5 | (-13.6) +4.0 | 大分市 | (-38.1) -17.9 | (-38.5) -19.3 | (-0.4) -1.3 |
| 大分市以外 | (-22.5) -6.5 | (-30.0) -3.3 | (-7.5) +3.1 | 大分市以外 | (-43.4) -28.3 | (-36.4) -25.9 | (+7.0) +2.5 |
| 別府市 | (-31.8) -21.4 | (-31.8) -7.7 | (0.0) +13.7 | 別府市 | (-55.0) -28.6 | (-45.5) -21.4 | (+9.5) +7.1 |
| 北部地域 | (-16.7) +4.0 | (-34.5) +4.0 | (-17.8) 0.0 | 北部地域 | (-33.3) -30.4 | (-32.1) -18.2 | (+1.2) +12.3 |
| 西部地域 | (-14.3) 0.0 | (-42.9) +20.0 | (-28.6) +20.0 | 西部地域 | (-46.2) 0.0 | (-46.2) -20.0 | (0.0) -20.0 |
| 南部地域 | (-26.1) -15.4 | (-16.0) -33.3 | (+10.1) -17.9 | 南部地域 | (-43.5) -46.2 | (-28.0) -50.0 | (+15.5) -3.8 |



- 足元の賃料については、北部地域の共同住宅でD I値がプラスとなったが、共同住宅の大分市、別府市、西部地域及び南部地域、並びに店舗・事務所の西部地域を除く地域でD I値はマイナスとなった。
- 先行きについては、全地域の店舗・事務所賃料でD I値はマイナスであるが、共同住宅賃料では、北部地域及び西部地域でプラスとなっている。一方、店舗・事務所賃料では、西部地域で足元よりもD I値のマイナス幅が拡大している。

(3) 地域別地価D I と地価動向



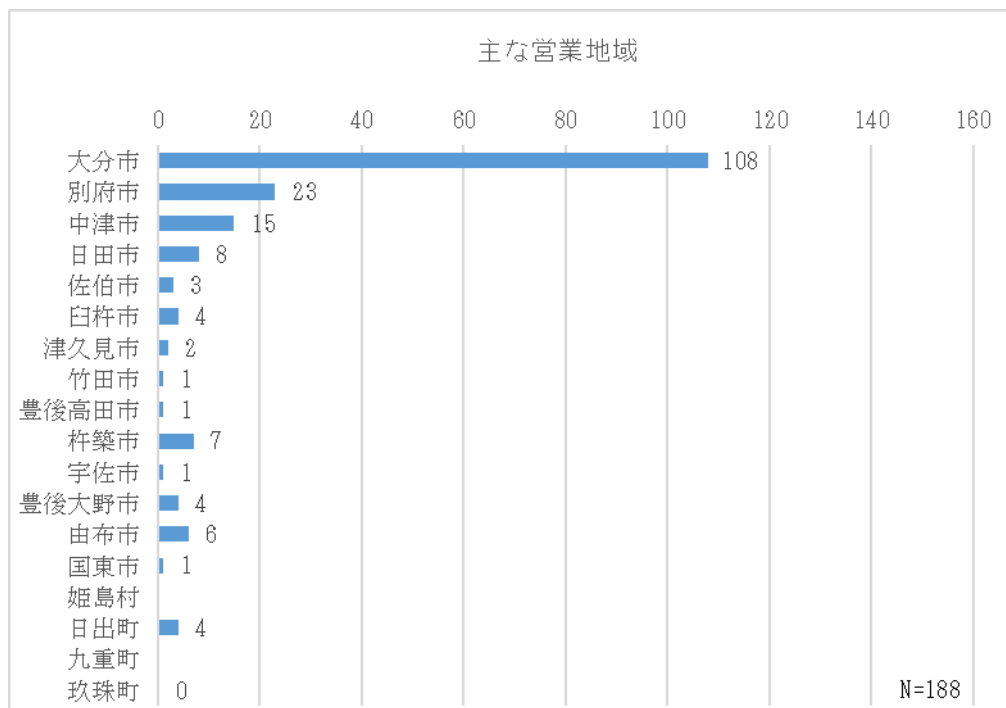
- 住宅地及び商業地の地価の足元のD I と、令和5年1月時点の地価公示における住宅地及び商業地の地価の対前年変動率を比較した。全体的な傾向としては、地価D I と地価公示の地価変動率の間には、正の相関関係が認められる。
- 大分市は、住宅地及び商業地ともD I 値はプラスであり、地価公示における対前年変動率もプラスになっている。なお、今回調査では別府市もD I 値がプラスとなった。

2. 調査結果の詳細

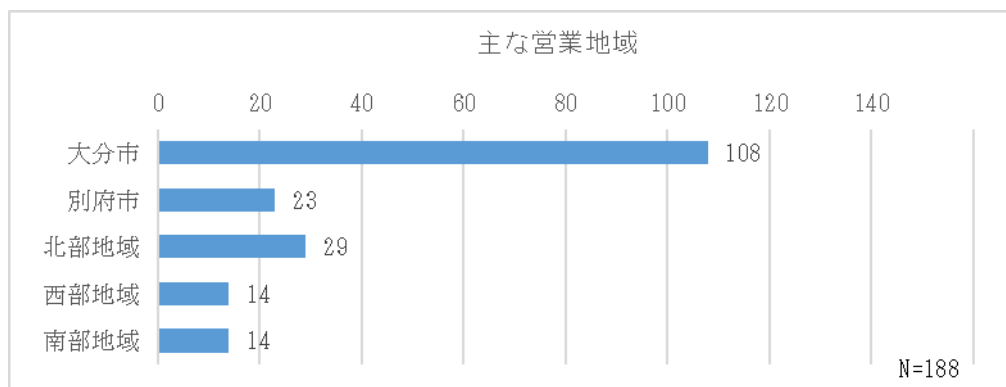
1) 営業の内容

(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○）



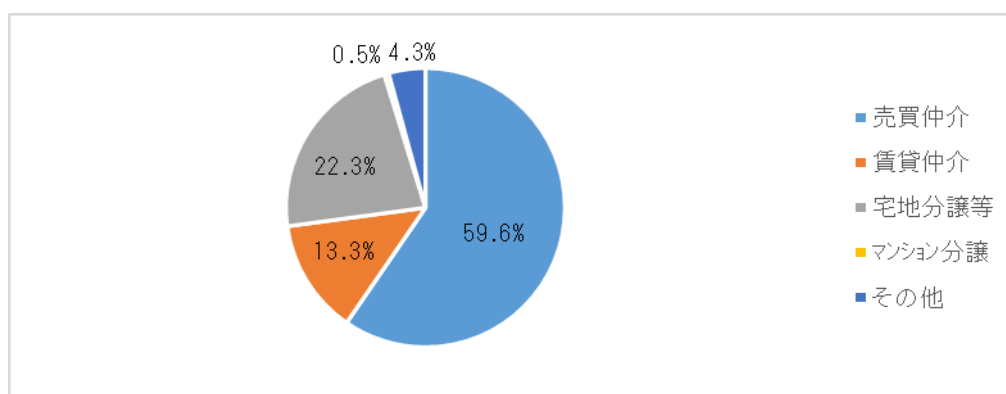
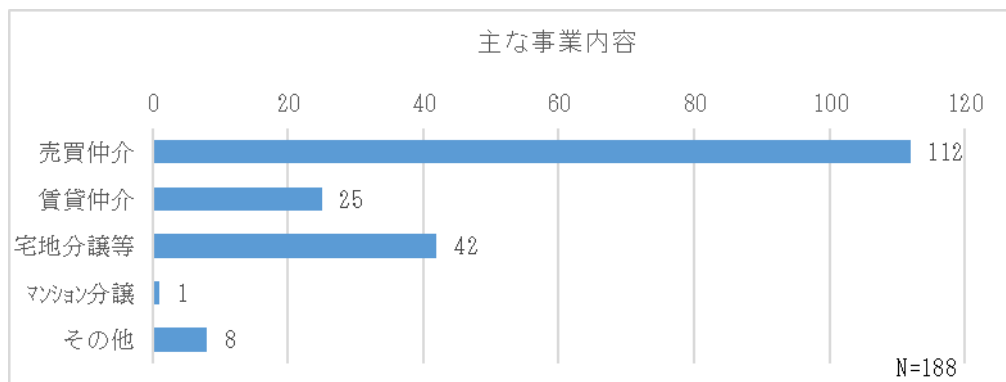
- 主な営業地域としては、有効回答 188 件中、大分市が 108 件と最も多く、全体の 57.4%を占めている。なお、問3以降の集計においては、大分市、別府市以外の市町村を、北部地域（中津市，豊後高田市，杵築市，宇佐市，国東市，姫島村，日出町）、西部地域（日田市，由布市，九重町，玖珠町）、南部地域（佐伯市，臼杵市，津久見市，竹田市，豊後大野市）に区分した。地域区分別の回答数は、下図のとおりである。



(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 188 件中、売買仲介業務が 112 件と最も多く、全体の 59.6%を占めている。次いで宅地分譲等（42 件、22.3%）賃貸仲介（25 件、13.3%），となっている。なお、「その他」には、自社物件の販売や建設業などが見られた。

(本ページ以下余白)

2) 地価の動向

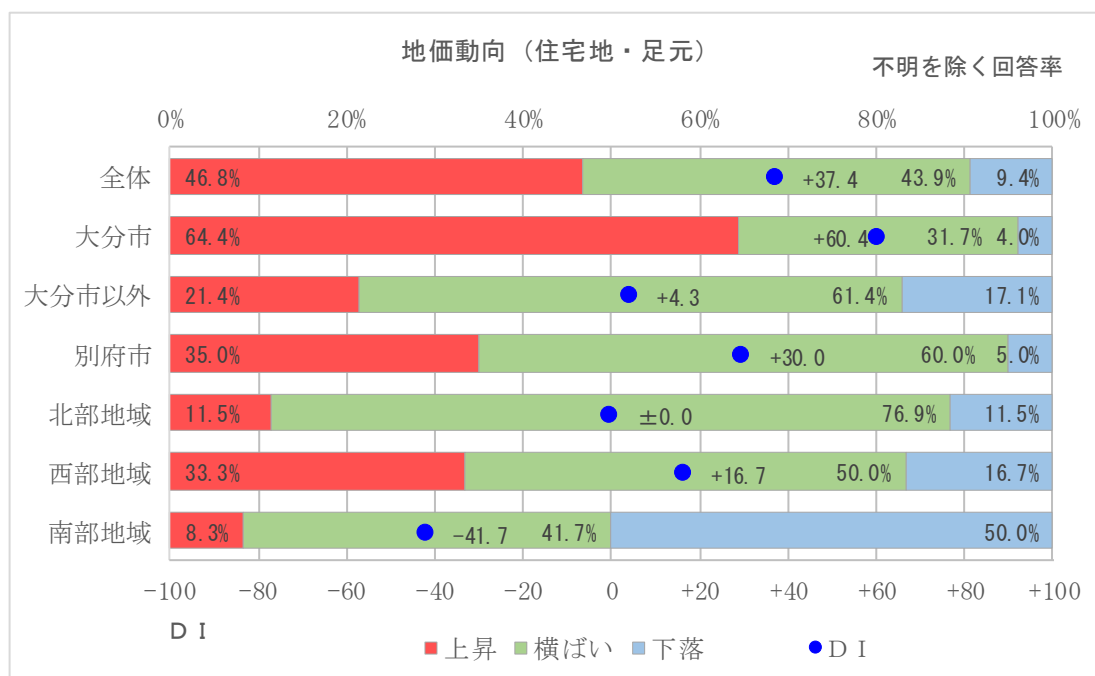
(1) 足元の地価動向

問3 主な営業地域における現在（令和4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 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-----|---------|
| | (回答数) | (回答率) | (回答率) | (回答率) | | |
| 全 体 | 80 | 75 | 16 | 15 | 186 | (+14.6) |
| | 43.0% | 40.3% | 8.6% | 8.1% | | +37.4 |
| | 46.8% | 43.9% | 9.4% | — | | |
| 大 分 市 | 65 | 32 | 4 | 6 | 107 | (+37.9) |
| | 60.7% | 29.9% | 3.7% | 5.6% | | +60.4 |
| | 64.4% | 31.7% | 4.0% | — | | |
| 大分市以外 | 15 | 43 | 12 | 9 | 79 | (-18.8) |
| | 19.0% | 54.4% | 15.2% | 11.4% | | +4.3 |
| | 21.4% | 61.4% | 17.1% | — | | |
| 別 府 市 | 7 | 12 | 1 | 3 | 23 | (+3.8) |
| | 30.4% | 52.2% | 4.3% | 13.0% | | +30.0 |
| | 35.0% | 60.0% | 5.0% | — | | |
| 北 部 地 域 | 3 | 20 | 3 | 2 | 28 | (-12.5) |
| | 10.7% | 71.4% | 10.7% | 7.1% | | 0.0 |
| | 11.5% | 76.9% | 11.5% | — | | |
| 西 部 地 域 | 4 | 6 | 2 | 2 | 14 | (-18.8) |
| | 28.6% | 42.9% | 14.3% | 14.3% | | +16.7 |
| | 33.3% | 50.0% | 16.7% | — | | |
| 南 部 地 域 | 1 | 5 | 6 | 2 | 14 | (-48.1) |
| | 7.1% | 35.7% | 42.9% | 14.3% | | -41.7 |
| | 8.3% | 41.7% | 50.0% | — | | |

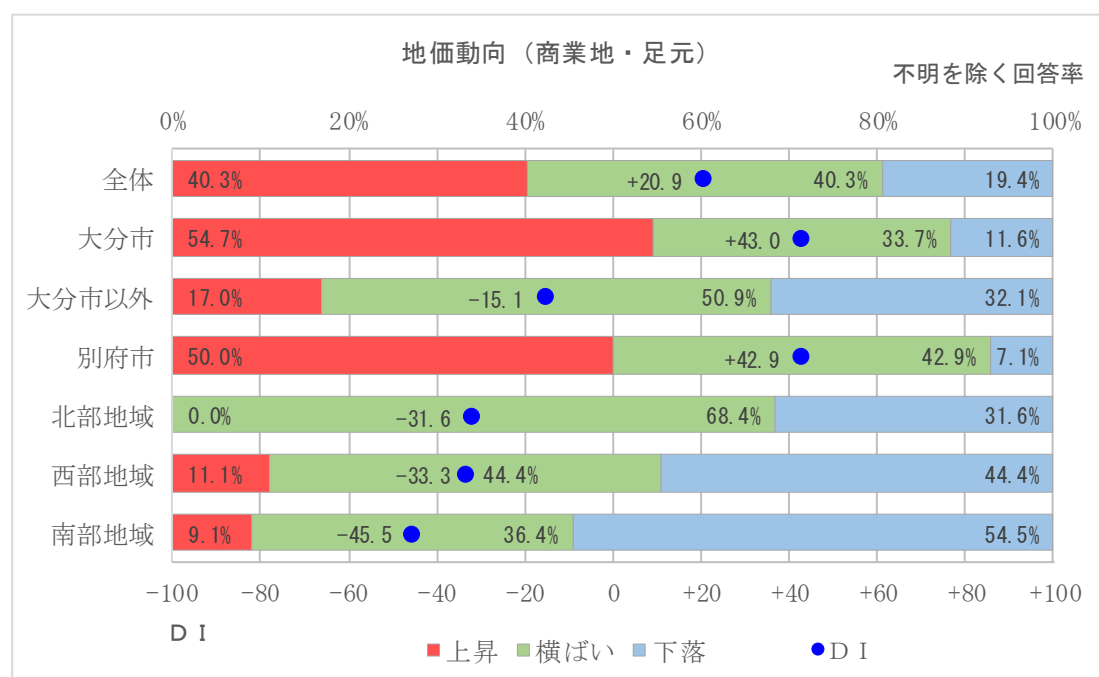


- 今回調査では全地域で「上昇」に対する回答が見られた。D I値は大分市（+60.4）、別府市（+30.0）であり、前回調査から大幅なプラスとなった。
- その他の地域では、北部地域のD I値が前回のマイナスから±0.0となったほか、西部地域についてはマイナスからプラスに転じている。一方、南部地域のD I値は、前回の-48.1から-41.7とマイナス幅の縮小が見られたが、ごく僅かに留まっている。

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 | 56 | 56 | 27 | 27 | 166 | (-1.0) |
| | 33.7% | 33.7% | 16.3% | 16.3% | | +20.9 |
| | 40.3% | 40.3% | 19.4% | — | | |
| 大 分 市 | 47 | 29 | 10 | 10 | 96 | (+27.5) |
| | 49.0% | 30.2% | 10.4% | 10.4% | | +43.0 |
| | 54.7% | 33.7% | 11.6% | — | | |
| 大分市以外 | 9 | 27 | 17 | 17 | 70 | (-39.3) |
| | 12.9% | 38.6% | 24.3% | 24.3% | | -15.1 |
| | 17.0% | 50.9% | 32.1% | — | | |
| 別 府 市 | 7 | 6 | 1 | 7 | 21 | (-21.7) |
| | 33.3% | 28.6% | 4.8% | 33.3% | | +42.9 |
| | 50.0% | 42.9% | 7.1% | — | | |
| 北 部 地 域 | 0 | 13 | 6 | 6 | 25 | (-23.3) |
| | 0.0% | 52.0% | 24.0% | 24.0% | | -31.6 |
| | 0.0% | 68.4% | 31.6% | — | | |
| 西 部 地 域 | 1 | 4 | 4 | 2 | 11 | (-66.7) |
| | 9.1% | 36.4% | 36.4% | 18.2% | | -33.3 |
| | 11.1% | 44.4% | 44.4% | — | | |
| 南 部 地 域 | 1 | 4 | 6 | 2 | 13 | (-62.5) |
| | 7.7% | 30.8% | 46.2% | 15.4% | | -45.5 |
| | 9.1% | 36.4% | 54.5% | — | | |



- 大分市では前回調査に引き続きD I値がプラス（+43.0）となった。別府市では、D I値が前回の-21.7から大幅なプラス（+42.9）へと転じている。
- その他の地域ではD I値がいずれもマイナスであり、西部地域と南部地域のD I値は前回調査に比べるとマイナス幅は縮小したが、北部地域のD I値は、前回の-23.3から-31.6とマイナス幅が拡大した。
- なお、北部地域については依然として「上昇」に対する回答はみられない。

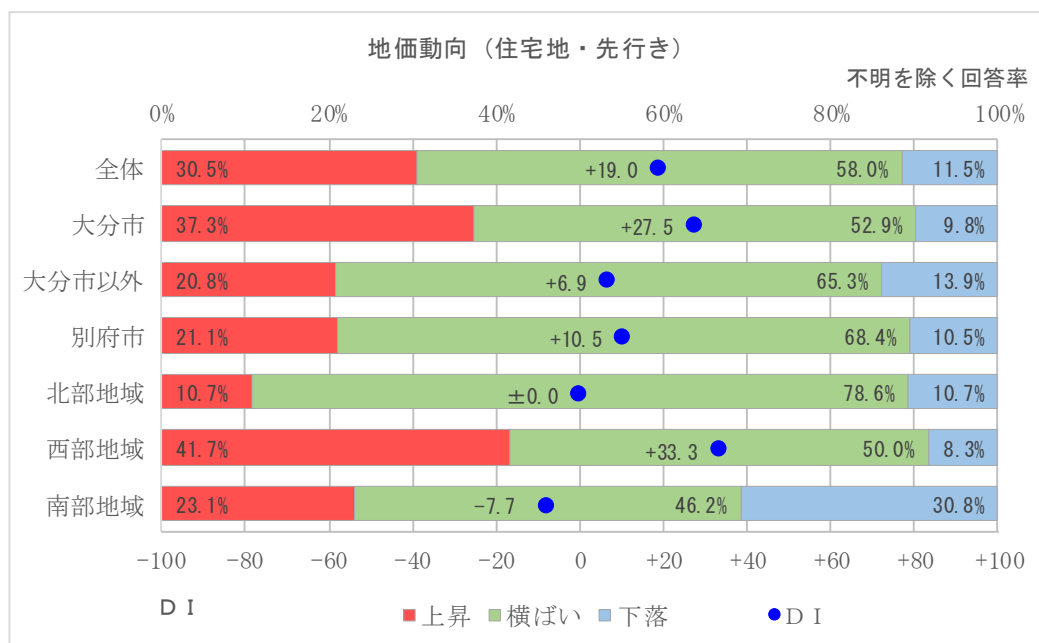
(2) 地価動向の先行き

問4 主な営業地域における半年～1年後の地価は、現在（令和4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 | 53 | 101 | 20 | 11 | 185 | (-1.6) |
| | 28.6% | 54.6% | 10.8% | 5.9% | | +19.0 |
| | 30.5% | 58.0% | 11.5% | — | | |
| 大 分 市 | 38 | 54 | 10 | 4 | 106 | (+11.8) |
| | 35.8% | 50.9% | 9.4% | 3.8% | | +27.5 |
| | 37.3% | 52.9% | 9.8% | — | | |
| 大分市以外 | 15 | 47 | 10 | 7 | 79 | (-20.4) |
| | 19.0% | 59.5% | 12.7% | 8.9% | | +6.9 |
| | 20.8% | 65.3% | 13.9% | — | | |
| 別 府 市 | 4 | 13 | 2 | 4 | 23 | (-11.1) |
| | 17.4% | 56.5% | 8.7% | 17.4% | | +10.5 |
| | 21.1% | 68.4% | 10.5% | — | | |
| 北 部 地 域 | 3 | 22 | 3 | 0 | 28 | (0.0) |
| | 10.7% | 78.6% | 10.7% | 0.0% | | 0.0 |
| | 10.7% | 78.6% | 10.7% | — | | |
| 西 部 地 域 | 5 | 6 | 1 | 2 | 14 | (-31.3) |
| | 35.7% | 42.9% | 7.1% | 14.3% | | +33.3 |
| | 41.7% | 50.0% | 8.3% | — | | |
| 南 部 地 域 | 3 | 6 | 4 | 1 | 14 | (-46.4) |
| | 21.4% | 42.9% | 28.6% | 7.1% | | -7.7 |
| | 23.1% | 46.2% | 30.8% | — | | |

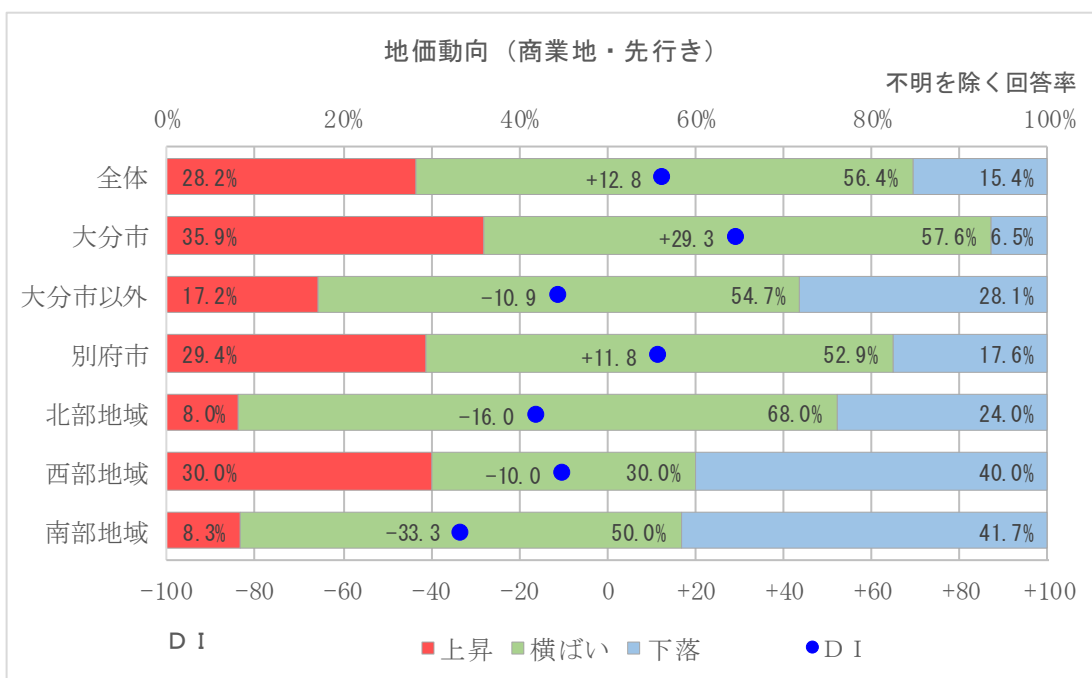


- 今回調査ではすべての地域で「上昇」に対する回答が見られた。また、前回調査では先行きに対するD I値は別府市、西部地域及び南部地域がマイナスであったが、今回調査では南部地域のみD I値がマイナスとなった。
- 別府市及び西部地域ではD I値がマイナスからプラスに転じたほか、南部地域ではマイナス幅は縮小しており、各地域で先行きに対する改善がみられた。

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 | 44 | 88 | 24 | 13 | 169 | (-9.9) |
| | 26.0% | 52.1% | 14.2% | 7.7% | | +12.8 |
| | 28.2% | 56.4% | 15.4% | — | | |
| 大 分 市 | 33 | 53 | 6 | 4 | 96 | (+11.1) |
| | 34.4% | 55.2% | 6.3% | 4.2% | | +29.3 |
| | 35.9% | 57.6% | 6.5% | — | | |
| 大分市以外 | 11 | 35 | 18 | 9 | 73 | (-37.5) |
| | 15.1% | 47.9% | 24.7% | 12.3% | | -10.9 |
| | 17.2% | 54.7% | 28.1% | — | | |
| 別 府 市 | 5 | 9 | 3 | 4 | 21 | (-19.2) |
| | 23.8% | 42.9% | 14.3% | 19.0% | | +11.8 |
| | 29.4% | 52.9% | 17.6% | — | | |
| 北 部 地 域 | 2 | 17 | 6 | 2 | 27 | (-18.8) |
| | 7.4% | 63.0% | 22.2% | 7.4% | | -16.0 |
| | 8.0% | 68.0% | 24.0% | — | | |
| 西 部 地 域 | 3 | 3 | 4 | 1 | 11 | (-61.5) |
| | 27.3% | 27.3% | 36.4% | 9.1% | | -10.0 |
| | 30.0% | 30.0% | 40.0% | — | | |
| 南 部 地 域 | 1 | 6 | 5 | 2 | 14 | (-68.0) |
| | 7.1% | 42.9% | 35.7% | 14.3% | | -33.3 |
| | 8.3% | 50.0% | 41.7% | — | | |



- 商業地地価の先行きについては、前回調査と比べると、大分市及び別府市を除くすべての地域で先行きのD I値がマイナスとなった。
- 前回調査では南部地域で「上昇」に対する回答が見られなかったが、今回調査では僅かに見られた。

3) 賃料・空室率の動向

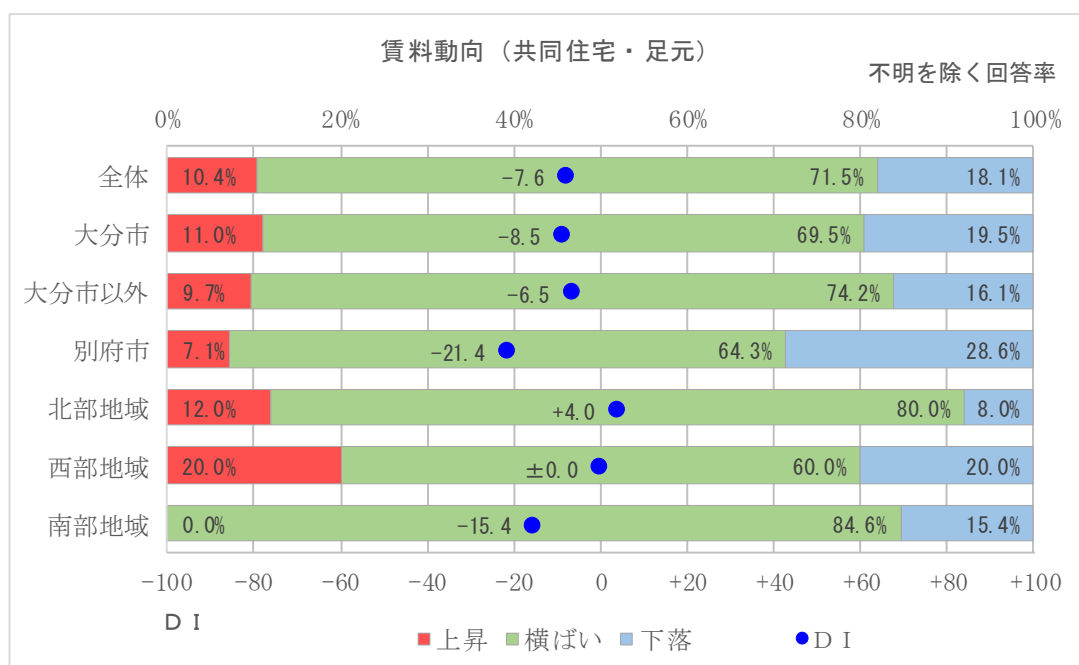
(1) 足元の賃料・空室率の動向

問5 主な営業地域における現在（令和4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 | 15 | 103 | 26 | 40 | 184 | (-16.1) |
| | 8.2% | 56.0% | 14.1% | 21.7% | | -7.6 |
| | 10.4% | 71.5% | 18.1% | — | | |
| 大 分 市 | 9 | 57 | 16 | 23 | 105 | (-11.2) |
| | 8.6% | 54.3% | 15.2% | 21.9% | | -8.5 |
| | 11.0% | 69.5% | 19.5% | — | | |
| 大分市以外 | 6 | 46 | 10 | 17 | 79 | (-22.5) |
| | 7.6% | 58.2% | 12.7% | 21.5% | | -6.5 |
| | 9.7% | 74.2% | 16.1% | — | | |
| 別 府 市 | 1 | 9 | 4 | 9 | 23 | (-31.8) |
| | 4.3% | 39.1% | 17.4% | 39.1% | | -21.4 |
| | 7.1% | 64.3% | 28.6% | — | | |
| 北 部 地 域 | 3 | 20 | 2 | 4 | 29 | (-16.7) |
| | 10.3% | 69.0% | 6.9% | 13.8% | | +4.0 |
| | 12.0% | 80.0% | 8.0% | — | | |
| 西 部 地 域 | 2 | 6 | 2 | 3 | 13 | (-14.3) |
| | 15.4% | 46.2% | 15.4% | 23.1% | | 0.0 |
| | 20.0% | 60.0% | 20.0% | — | | |
| 南 部 地 域 | 0 | 11 | 2 | 1 | 14 | (-26.1) |
| | 0.0% | 78.6% | 14.3% | 7.1% | | -15.4 |
| | 0.0% | 84.6% | 15.4% | — | | |

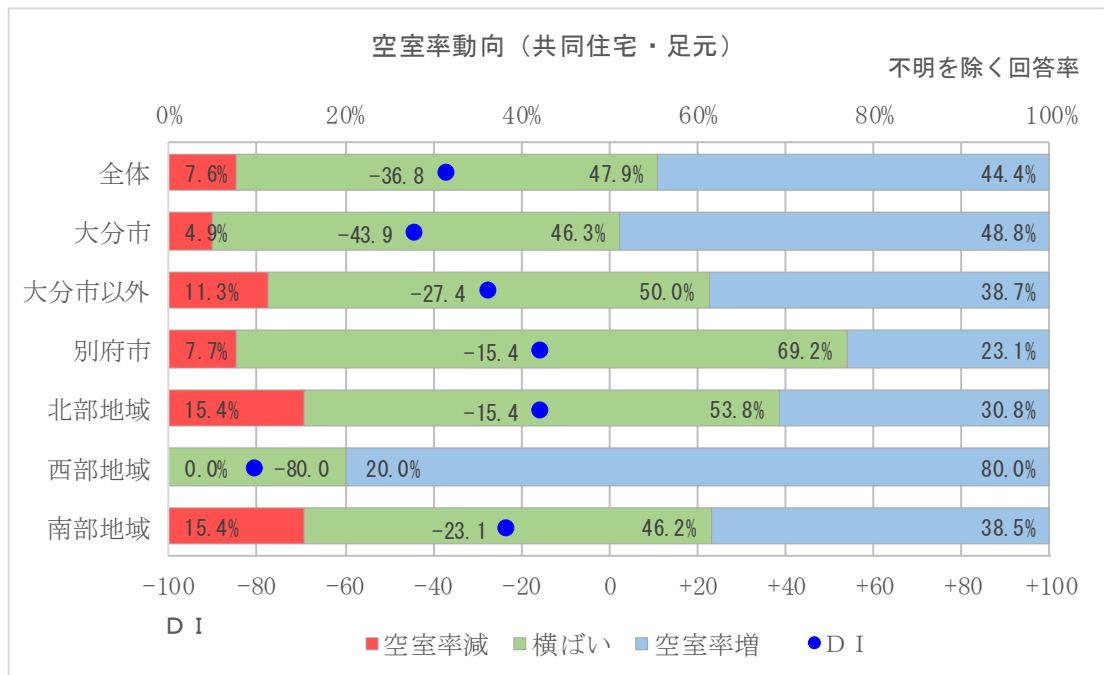


- 共同住宅の足元の賃料動向は、北部地域についてはD I値がプラスとなったほか、西部地域では±0.0となったが、北部地域及び西部地域を除く地域ではいずれもD I値はマイナスとなった。
- 今回調査では、南部地域で「上昇」に対する回答が見られなかった。

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 | 11 | 69 | 64 | 38 | 182 | (-48.8) |
| | 6.0% | 37.9% | 35.2% | 20.9% | | -36.8 |
| | 7.6% | 47.9% | 44.4% | — | | |
| 大 分 市 | 4 | 38 | 40 | 22 | 104 | (-41.4) |
| | 3.8% | 36.5% | 38.5% | 21.2% | | -43.9 |
| | 4.9% | 46.3% | 48.8% | — | | |
| 大分市以外 | 7 | 31 | 24 | 16 | 78 | (-58.6) |
| | 9.0% | 39.7% | 30.8% | 20.5% | | -27.4 |
| | 11.3% | 50.0% | 38.7% | — | | |
| 別 府 市 | 1 | 9 | 3 | 9 | 22 | (-47.6) |
| | 4.5% | 40.9% | 13.6% | 40.9% | | -15.4 |
| | 7.7% | 69.2% | 23.1% | — | | |
| 北 部 地 域 | 4 | 14 | 8 | 3 | 29 | (-53.3) |
| | 13.8% | 48.3% | 27.6% | 10.3% | | -15.4 |
| | 15.4% | 53.8% | 30.8% | — | | |
| 西 部 地 域 | 0 | 2 | 8 | 3 | 13 | (-69.2) |
| | 0.0% | 15.4% | 61.5% | 23.1% | | -80.0 |
| | 0.0% | 20.0% | 80.0% | — | | |
| 南 部 地 域 | 2 | 6 | 5 | 1 | 14 | (-69.6) |
| | 14.3% | 42.9% | 35.7% | 7.1% | | -23.1 |
| | 15.4% | 46.2% | 38.5% | — | | |

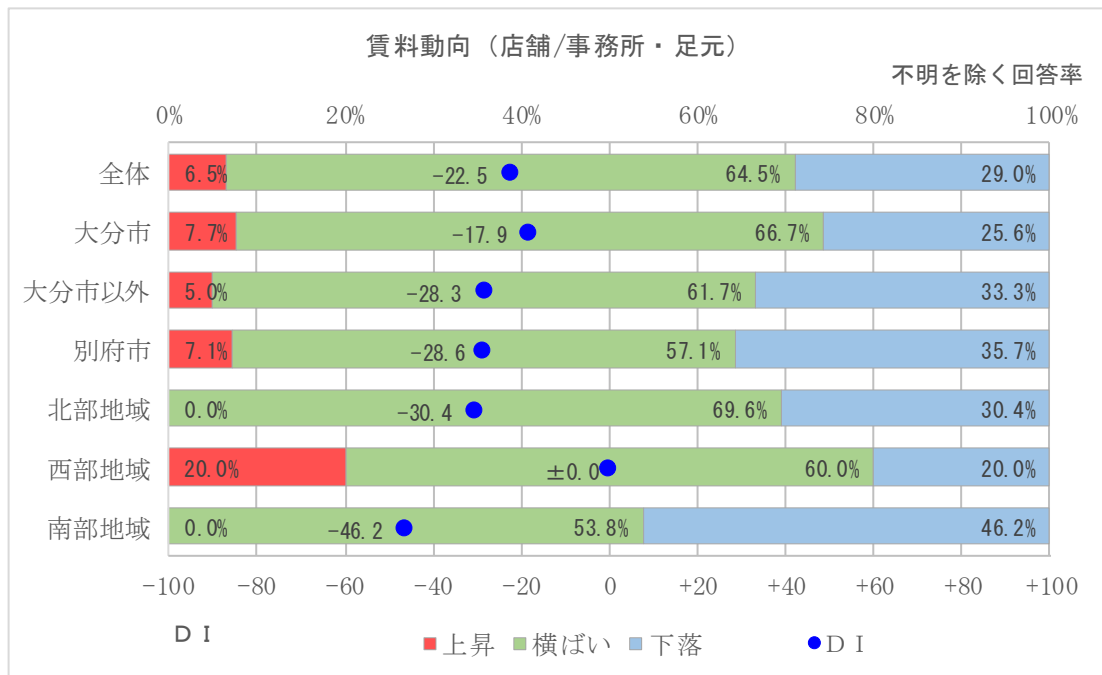


- 共同住宅の足元の空室動向では、前回調査同様、すべての地域でD I値がマイナスとなった。また、前回調査に比べると、大分市及び西部地域ではD I値のマイナス幅が拡大した。
- 今回調査では、西部地域で「空室率減少」に対する回答が見られなかった。

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 | 9 | 89 | 40 | 42 | 180 | (-40.4) |
| | 5.0% | 49.4% | 22.2% | 23.3% | | -22.5 |
| | 6.5% | 64.5% | 29.0% | — | | |
| 大 分 市 | 6 | 52 | 20 | 25 | 103 | (-38.1) |
| | 5.8% | 50.5% | 19.4% | 24.3% | | -17.9 |
| | 7.7% | 66.7% | 25.6% | — | | |
| 大分市以外 | 3 | 37 | 20 | 17 | 77 | (-43.4) |
| | 3.9% | 48.1% | 26.0% | 22.1% | | -28.3 |
| | 5.0% | 61.7% | 33.3% | — | | |
| 別 府 市 | 1 | 8 | 5 | 7 | 21 | (-55.0) |
| | 4.8% | 38.1% | 23.8% | 33.3% | | -28.6 |
| | 7.1% | 57.1% | 35.7% | — | | |
| 北 部 地 域 | 0 | 16 | 7 | 6 | 29 | (-33.3) |
| | 0.0% | 55.2% | 24.1% | 20.7% | | -30.4 |
| | 0.0% | 69.6% | 30.4% | — | | |
| 西 部 地 域 | 2 | 6 | 2 | 3 | 13 | (-46.2) |
| | 15.4% | 46.2% | 15.4% | 23.1% | | 0.0 |
| | 20.0% | 60.0% | 20.0% | — | | |
| 南 部 地 域 | 0 | 7 | 6 | 1 | 14 | (-43.5) |
| | 0.0% | 50.0% | 42.9% | 7.1% | | -46.2 |
| | 0.0% | 53.8% | 46.2% | — | | |

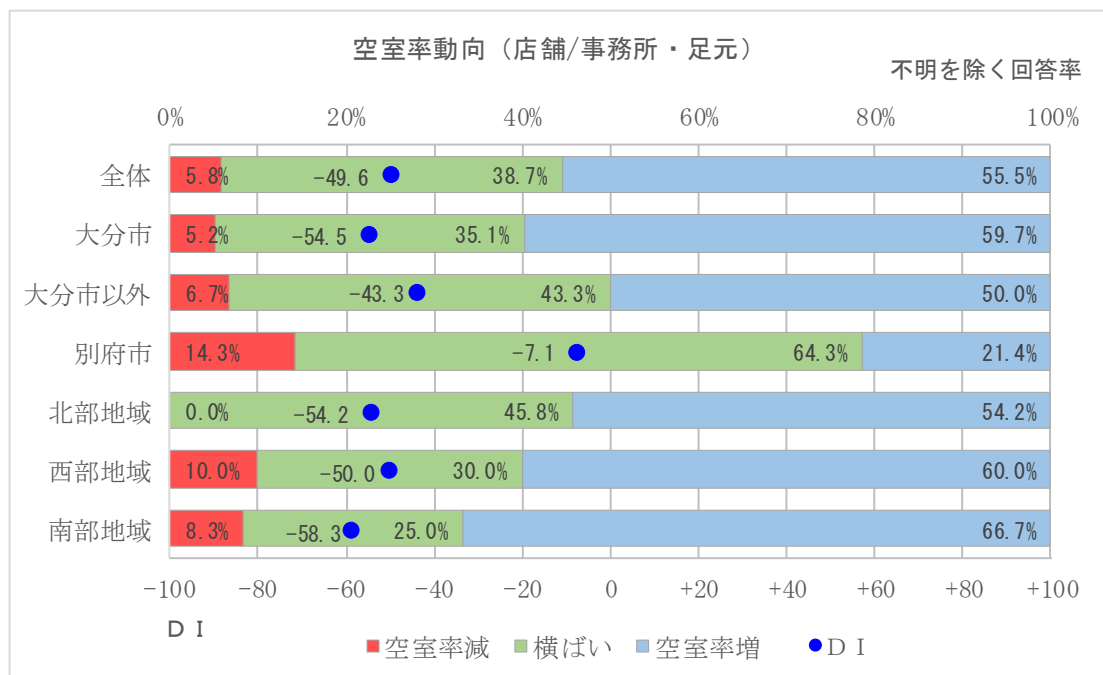


- 店舗・事務所の足元の賃料動向は、西部地域を除く地域でD I 値がマイナスとなった。また、前回調査に比べると、大分市、別府市及び北部地域ではD I 値のマイナス幅が縮小したが、南部地域ではD I 値のマイナス幅が拡大している。
- また、前回調査では「上昇」に対する回答が見られなかったが、今回調査では大分市、別府市及び西部地域で「上昇」に対する回答が見られた。

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 | 53 | 76 | 43 | 180 | (-62.4) |
| | 4.4% | 29.4% | 42.2% | 23.9% | | -49.6 |
| | 5.8% | 38.7% | 55.5% | — | | |
| 大 分 市 | 4 | 27 | 46 | 26 | 103 | (-60.4) |
| | 3.9% | 26.2% | 44.7% | 25.2% | | -54.5 |
| | 5.2% | 35.1% | 59.7% | — | | |
| 大分市以外 | 4 | 26 | 30 | 17 | 77 | (-65.1) |
| | 5.2% | 33.8% | 39.0% | 22.1% | | -43.3 |
| | 6.7% | 43.3% | 50.0% | — | | |
| 別 府 市 | 2 | 9 | 3 | 7 | 21 | (-80.0) |
| | 9.5% | 42.9% | 14.3% | 33.3% | | -7.1 |
| | 14.3% | 64.3% | 21.4% | — | | |
| 北 部 地 域 | 0 | 11 | 13 | 5 | 29 | (-59.3) |
| | 0.0% | 37.9% | 44.8% | 17.2% | | -54.2 |
| | 0.0% | 45.8% | 54.2% | — | | |
| 西 部 地 域 | 1 | 3 | 6 | 3 | 13 | (-61.5) |
| | 7.7% | 23.1% | 46.2% | 23.1% | | -50.0 |
| | 10.0% | 30.0% | 60.0% | — | | |
| 南 部 地 域 | 1 | 3 | 8 | 2 | 14 | (-60.9) |
| | 7.1% | 21.4% | 57.1% | 14.3% | | -58.3 |
| | 8.3% | 25.0% | 66.7% | — | | |



- 店舗・事務所の足元の空室動向は、前回調査同様、すべての地域でD I 値がマイナスとなったが、前回調査と比べると、すべての地域でD I 値のマイナス幅は縮小している。
- また、前回調査ではすべての地域で「空室率減少」に対する回答が見られなかったが、大分市、別府市及び西部地域及び南部地域で「空室率減少」に対する回答が僅かに見られた。

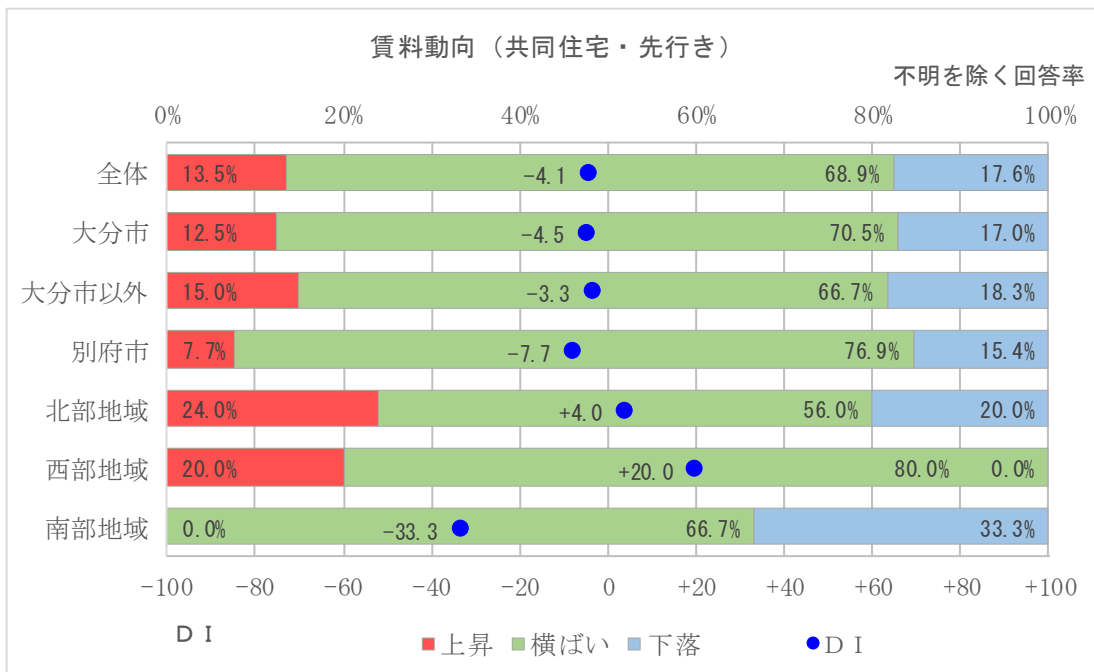
(2) 賃料・空室率の先行き

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（令和4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 | 20 | 102 | 26 | 37 | 185 | (-27.1) |
| | 10.8% | 55.1% | 14.1% | 20.0% | | -4.1 |
| | 13.5% | 68.9% | 17.6% | — | | |
| 大 分 市 | 11 | 62 | 15 | 18 | 106 | (-24.8) |
| | 10.4% | 58.5% | 14.2% | 17.0% | | -4.5 |
| | 12.5% | 70.5% | 17.0% | — | | |
| 大分市以外 | 9 | 40 | 11 | 19 | 79 | (-30.0) |
| | 11.4% | 50.6% | 13.9% | 24.1% | | -3.3 |
| | 15.0% | 66.7% | 18.3% | — | | |
| 別 府 市 | 1 | 10 | 2 | 10 | 23 | (-31.8) |
| | 4.3% | 43.5% | 8.7% | 43.5% | | -7.7 |
| | 7.7% | 76.9% | 15.4% | — | | |
| 北 部 地 域 | 6 | 14 | 5 | 4 | 29 | (-34.5) |
| | 20.7% | 48.3% | 17.2% | 13.8% | | +4.0 |
| | 24.0% | 56.0% | 20.0% | — | | |
| 西 部 地 域 | 2 | 8 | 0 | 3 | 13 | (-42.9) |
| | 15.4% | 61.5% | 0.0% | 23.1% | | +20.0 |
| | 20.0% | 80.0% | 0.0% | — | | |
| 南 部 地 域 | 0 | 8 | 4 | 2 | 14 | (-16.0) |
| | 0.0% | 57.1% | 28.6% | 14.3% | | -33.3 |
| | 0.0% | 66.7% | 33.3% | — | | |

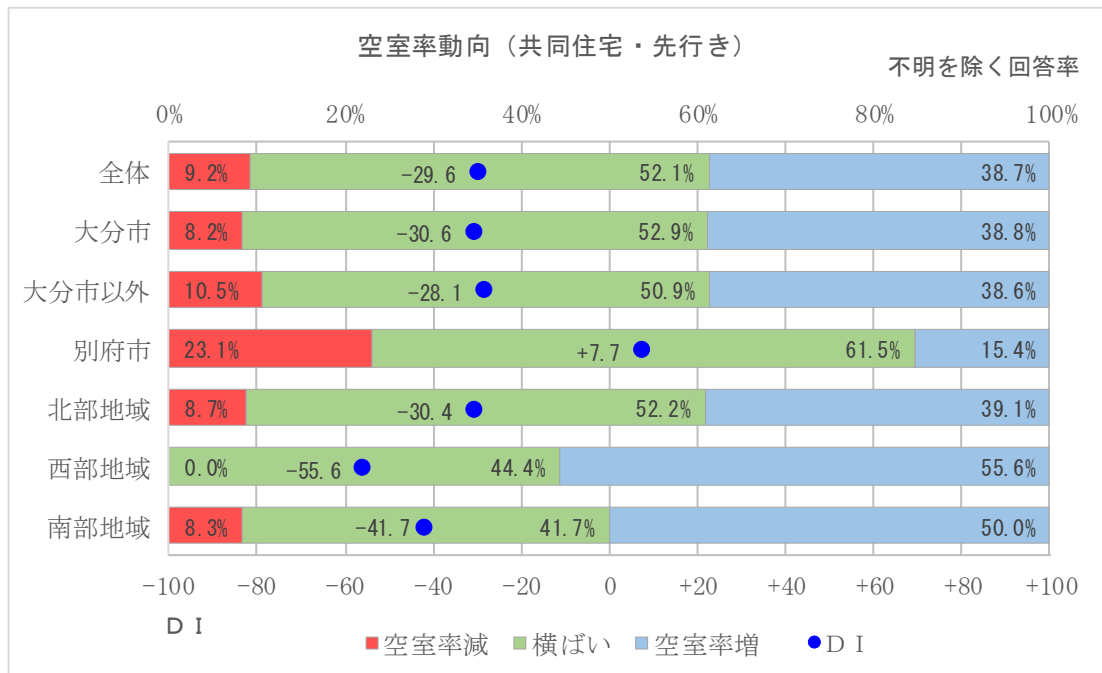


- 共同住宅の賃料動向の先行きは、前回調査では、すべての地域でD I値がマイナスであったが、今回調査では、北部地域及び西部地域でプラスとなったほか、大分市及び別府市ではマイナス幅は縮小した。しかしながら、南部地域ではD I値のマイナス幅が拡大している。
- なお、今回調査では南部地域以外で「上昇」に対する回答が見られた。

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 | 13 | 74 | 55 | 38 | 180 | (-41.7) |
| | 7.2% | 41.1% | 30.6% | 21.1% | | -29.6 |
| | 9.2% | 52.1% | 38.7% | — | | |
| 大 分 市 | 7 | 45 | 33 | 19 | 104 | (-35.4) |
| | 6.7% | 43.3% | 31.7% | 18.3% | | -30.6 |
| | 8.2% | 52.9% | 38.8% | — | | |
| 大分市以外 | 6 | 29 | 22 | 19 | 76 | (-49.5) |
| | 7.9% | 38.2% | 28.9% | 25.0% | | -28.1 |
| | 10.5% | 50.9% | 38.6% | — | | |
| 別 府 市 | 3 | 8 | 2 | 9 | 22 | (-39.1) |
| | 13.6% | 36.4% | 9.1% | 40.9% | | +7.7 |
| | 23.1% | 61.5% | 15.4% | — | | |
| 北 部 地 域 | 2 | 12 | 9 | 5 | 28 | (-40.0) |
| | 7.1% | 42.9% | 32.1% | 17.9% | | -30.4 |
| | 8.7% | 52.2% | 39.1% | — | | |
| 西 部 地 域 | 0 | 4 | 5 | 3 | 12 | (-76.9) |
| | 0.0% | 33.3% | 41.7% | 25.0% | | -55.6 |
| | 0.0% | 44.4% | 55.6% | — | | |
| 南 部 地 域 | 1 | 5 | 6 | 2 | 14 | (-56.0) |
| | 7.1% | 35.7% | 42.9% | 14.3% | | -41.7 |
| | 8.3% | 41.7% | 50.0% | — | | |

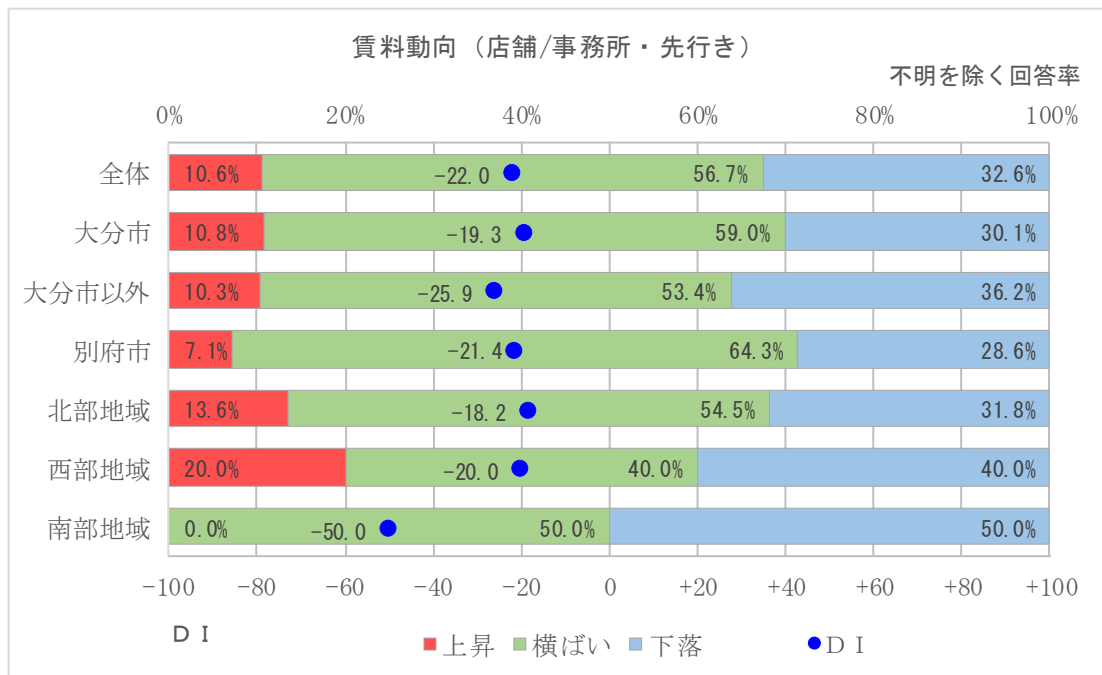


- 共同住宅の空室率動向の先行きは、前回調査では、すべての地域でD I値がマイナスであったが、今回調査では、別府市でD I値がプラスとなったほか、別府市を除くすべての地域でD I値のマイナス幅は縮小した。
- 前回調査で「空室率減少」に対する回答がみられたのは大分市だけであったが、今回調査では、西部地域を除く地域で「空室率減少」に対する回答が見られた。

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 | 15 | 80 | 46 | 40 | 181 | (-37.6) |
| | 8.3% | 44.2% | 25.4% | 22.1% | | -22.0 |
| | 10.6% | 56.7% | 32.6% | — | | |
| 大 分 市 | 9 | 49 | 25 | 20 | 103 | (-38.5) |
| | 8.7% | 47.6% | 24.3% | 19.4% | | -19.3 |
| | 10.8% | 59.0% | 30.1% | — | | |
| 大分市以外 | 6 | 31 | 21 | 20 | 78 | (-36.4) |
| | 7.7% | 39.7% | 26.9% | 25.6% | | -25.9 |
| | 10.3% | 53.4% | 36.2% | — | | |
| 別 府 市 | 1 | 9 | 4 | 8 | 22 | (-45.5) |
| | 4.5% | 40.9% | 18.2% | 36.4% | | -21.4 |
| | 7.1% | 64.3% | 28.6% | — | | |
| 北 部 地 域 | 3 | 12 | 7 | 7 | 29 | (-32.1) |
| | 10.3% | 41.4% | 24.1% | 24.1% | | -18.2 |
| | 13.6% | 54.5% | 31.8% | — | | |
| 西 部 地 域 | 2 | 4 | 4 | 3 | 13 | (-46.2) |
| | 15.4% | 30.8% | 30.8% | 23.1% | | -20.0 |
| | 20.0% | 40.0% | 40.0% | — | | |
| 南 部 地 域 | 0 | 6 | 6 | 2 | 14 | (-28.0) |
| | 0.0% | 42.9% | 42.9% | 14.3% | | -50.0 |
| | 0.0% | 50.0% | 50.0% | — | | |

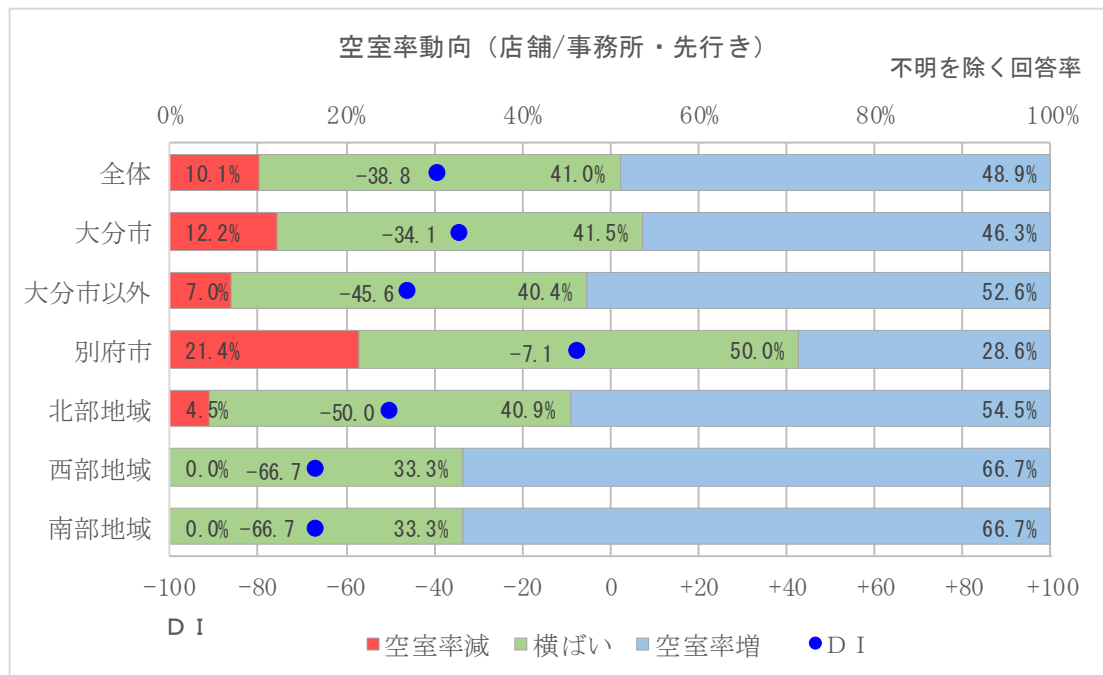


- 店舗・事務所の賃料動向の先行きは、前回調査同様、すべての地域でD I 値がマイナスとなった。また、前回調査に比べると、南部地域ではD I 値のマイナス幅が拡大している。
- 前回調査では、すべての地域で「上昇」に対する回答は見られなかったが、今回調査では、南部地域を除く地域で「上昇」に対する回答がみられた。

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 | 14 | 57 | 68 | 40 | 179 | (-44.9) |
| | 7.8% | 31.8% | 38.0% | 22.3% | | -38.8 |
| | 10.1% | 41.0% | 48.9% | — | | |
| 大 分 市 | 10 | 34 | 38 | 21 | 103 | (-40.9) |
| | 9.7% | 33.0% | 36.9% | 20.4% | | -34.1 |
| | 12.2% | 41.5% | 46.3% | — | | |
| 大分市以外 | 4 | 23 | 30 | 19 | 76 | (-50.0) |
| | 5.3% | 30.3% | 39.5% | 25.0% | | -45.6 |
| | 7.0% | 40.4% | 52.6% | — | | |
| 別 府 市 | 3 | 7 | 4 | 8 | 22 | (-54.5) |
| | 13.6% | 31.8% | 18.2% | 36.4% | | -7.1 |
| | 21.4% | 50.0% | 28.6% | — | | |
| 北 部 地 域 | 1 | 9 | 12 | 6 | 28 | (-39.3) |
| | 3.6% | 32.1% | 42.9% | 21.4% | | -50.0 |
| | 4.5% | 40.9% | 54.5% | — | | |
| 西 部 地 域 | 0 | 3 | 6 | 3 | 12 | (-53.8) |
| | 0.0% | 25.0% | 50.0% | 25.0% | | -66.7 |
| | 0.0% | 33.3% | 66.7% | — | | |
| 南 部 地 域 | 0 | 4 | 8 | 2 | 14 | (-56.0) |
| | 0.0% | 28.6% | 57.1% | 14.3% | | -66.7 |
| | 0.0% | 33.3% | 66.7% | — | | |



- 店舗・事務所の空室率動向の先行きは、前回調査同様、すべての地域でD I 値がマイナスとなった。なお、前回調査に比べると、大分市及び別府市でD I 値のマイナス幅は縮小し、その他の地域でD I 値のマイナス幅は拡大している。
- また、前回調査ではすべての地域で「空室率減少」に対する回答は見られなかったが、今回調査では大分市、別府市及び北部地域で「空室率減少」に対する回答がみられた。

4) 業況判断

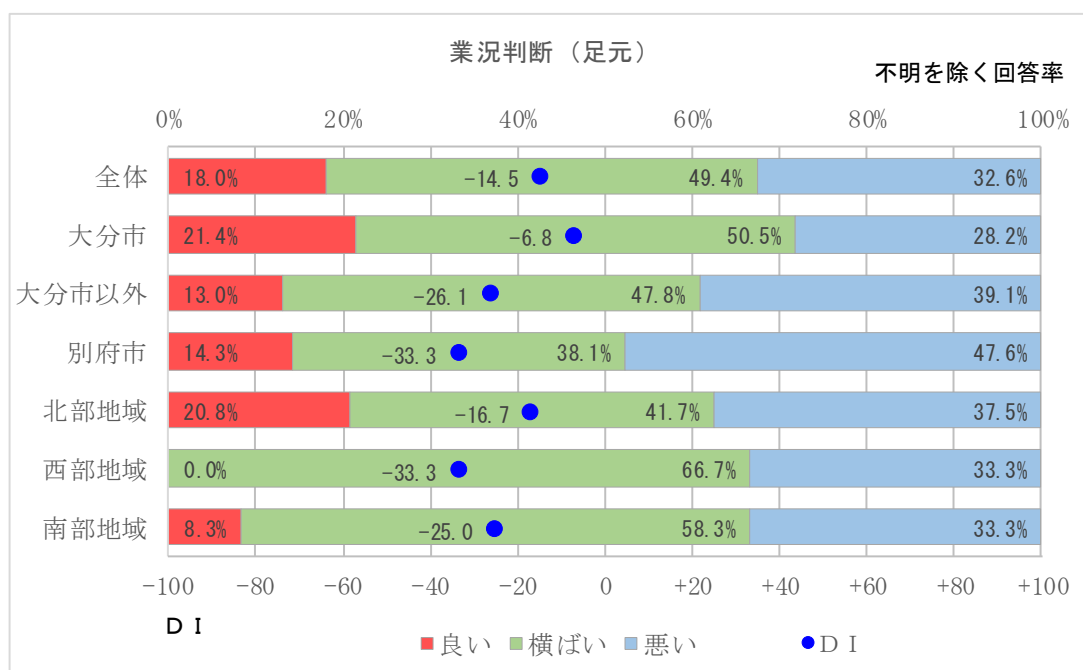
(1) 足元の業況

問7 主な営業地域における現在（令和4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 | 31 | 85 | 56 | 16 | 188 | (-14.1) |
| | 16.5% | 45.2% | 29.8% | 8.5% | | -14.5 |
| | 18.0% | 49.4% | 32.6% | — | | |
| 大 分 市 | 22 | 52 | 29 | 5 | 108 | (-2.9) |
| | 20.4% | 48.1% | 26.9% | 4.6% | | -6.8 |
| | 21.4% | 50.5% | 28.2% | — | | |
| 大分市以外 | 9 | 33 | 27 | 11 | 80 | (-29.4) |
| | 11.3% | 41.3% | 33.8% | 13.8% | | -26.1 |
| | 13.0% | 47.8% | 39.1% | — | | |
| 別 府 市 | 3 | 8 | 10 | 2 | 23 | (-53.8) |
| | 13.0% | 34.8% | 43.5% | 8.7% | | -33.3 |
| | 14.3% | 38.1% | 47.6% | — | | |
| 北 部 地 域 | 5 | 10 | 9 | 5 | 29 | (-12.5) |
| | 17.2% | 34.5% | 31.0% | 17.2% | | -16.7 |
| | 20.8% | 41.7% | 37.5% | — | | |
| 西 部 地 域 | 0 | 8 | 4 | 2 | 14 | (-12.5) |
| | 0.0% | 57.1% | 28.6% | 14.3% | | -33.3 |
| | 0.0% | 66.7% | 33.3% | — | | |
| 南 部 地 域 | 1 | 7 | 4 | 2 | 14 | (-35.7) |
| | 7.1% | 50.0% | 28.6% | 14.3% | | -25.0 |
| | 8.3% | 58.3% | 33.3% | — | | |

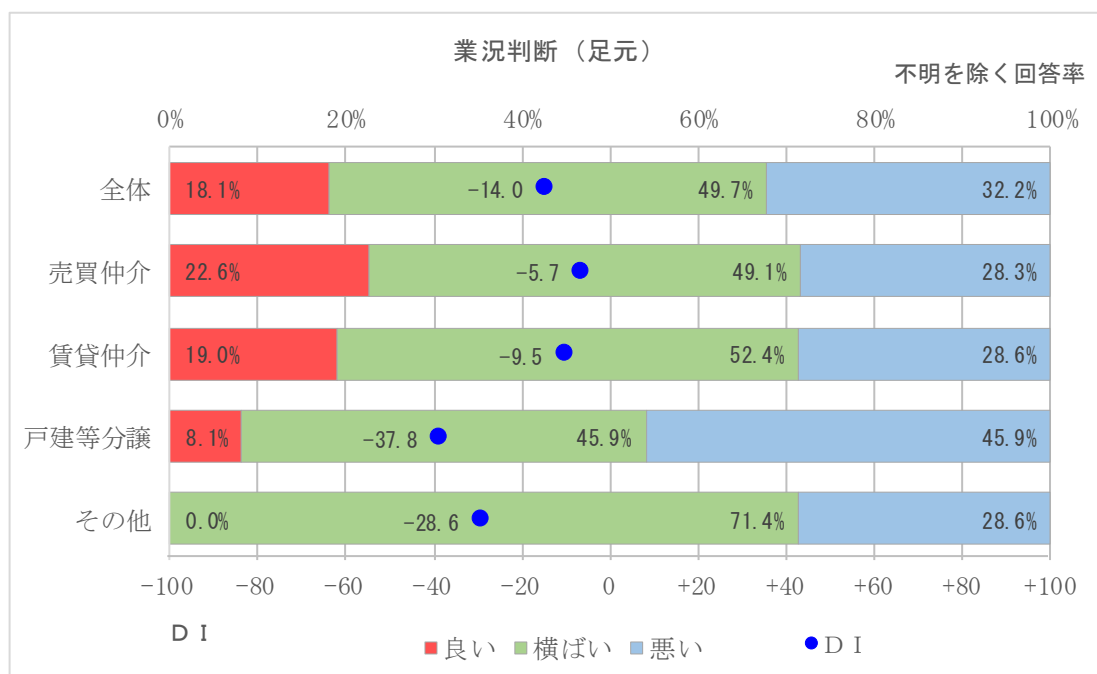


- 足元の業況判断について、前回調査同様、すべての地域でD I値がマイナスとなった。なお、前回調査に比べると、別府市及び南部地域でD I値のマイナス幅は縮小し、大分市、北部地域及び西部地域でD I値のマイナス幅は拡大している。
- 今回調査では、西部地域で「良い」に対する回答は見られなかった。

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 | 31 | 85 | 55 | 16 | 187 | (-13.8) |
| | 16.6% | 45.5% | 29.4% | 8.6% | | -14.0 |
| | 18.1% | 49.7% | 32.2% | — | | |
| 売 買 仲 介 | 24 | 52 | 30 | 6 | 112 | (-13.1) |
| | 21.4% | 46.4% | 26.8% | 5.4% | | -5.7 |
| | 22.6% | 49.1% | 28.3% | — | | |
| 賃 貸 仲 介 | 4 | 11 | 6 | 4 | 25 | (-19.6) |
| | 16.0% | 44.0% | 24.0% | 16.0% | | -9.5 |
| | 19.0% | 52.4% | 28.6% | — | | |
| 戸 建 分 譲 宅 地 分 譲 | 3 | 17 | 17 | 5 | 42 | (-2.4) |
| | 7.1% | 40.5% | 40.5% | 11.9% | | -37.8 |
| | 8.1% | 45.9% | 45.9% | — | | |
| そ の 他 | 0 | 5 | 2 | 1 | 8 | (-35.7) |
| | 0.0% | 62.5% | 25.0% | 12.5% | | -28.6 |
| | 0.0% | 71.4% | 28.6% | — | | |



- 主な事業内容別に足元の業況を見ると、前回調査同様、今回調査でもすべての事業でD I 値がマイナスとなったが、今回調査では売買仲介、賃貸仲介及びその他の事業でマイナス幅が縮小している。
- 前回調査に引き続き、今回調査でもその他の事業では「良い」に対する回答が見られなかった。

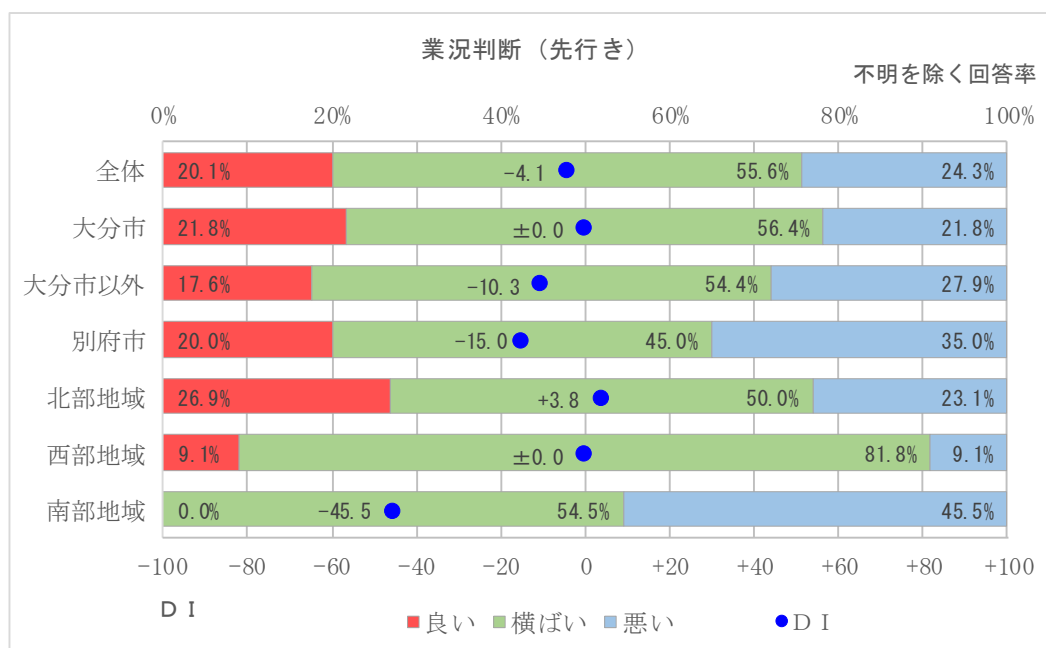
(2) 業況の先行き

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（令和4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 | 34 18.1% 20.1% | 94 50.0% 55.6% | 41 21.8% 24.3% | 19 10.1% — | 188 |
| 大分市 | 22 20.4% 21.8% | 57 52.8% 56.4% | 22 20.4% 21.8% | 7 6.5% — | 108 | (+5.0) 0.0 |
| | 大分市以外 | 12 15.0% 17.6% | 37 46.3% 54.4% | 19 23.8% 27.9% | 12 15.0% — | 80 |
| 別府市 | | 4 17.4% 20.0% | 9 39.1% 45.0% | 7 30.4% 35.0% | 3 13.0% — | 23 |
| | 北部地域 | 7 24.1% 26.9% | 13 44.8% 50.0% | 6 20.7% 23.1% | 3 10.3% — | 29 |
| 西部地域 | | 1 7.1% 9.1% | 9 64.3% 81.8% | 1 7.1% 9.1% | 3 21.4% — | 14 |
| | 南部地域 | 0 0.0% 0.0% | 6 42.9% 54.5% | 5 35.7% 45.5% | 3 21.4% — | 14 |

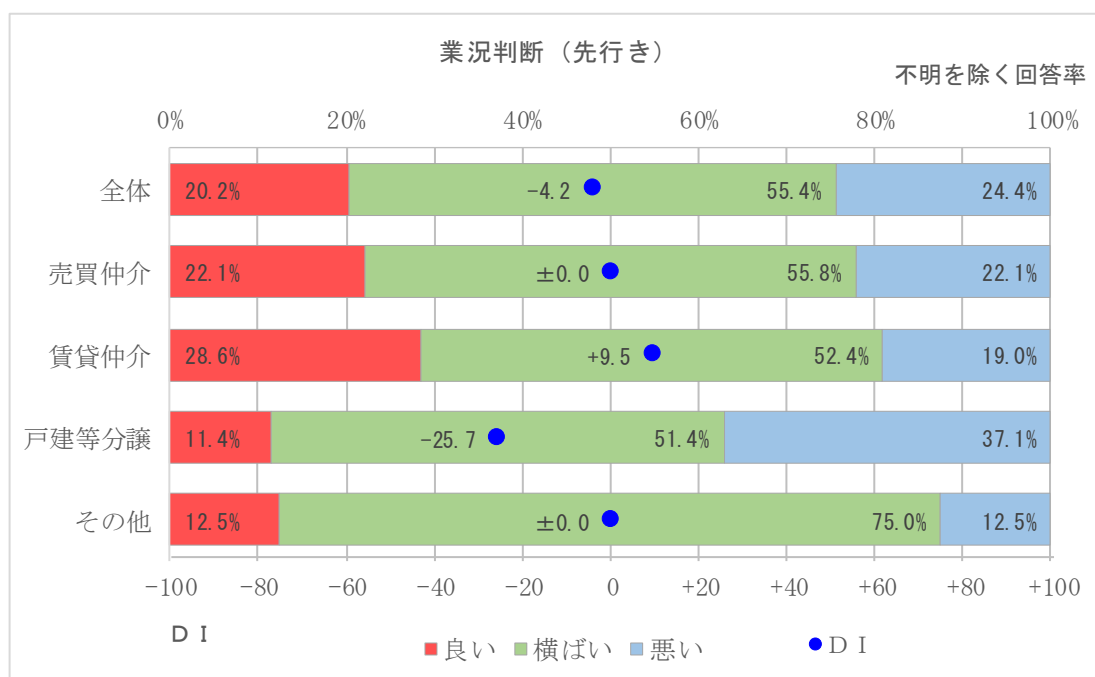


- 地域別に業況の先行きを見ると、前回調査でD I値がプラスであった大分市、及びD I値がマイナスであった西部地域は、今回調査でD I値が±0.0へ移行している。なお、D I値がマイナスであった北部地域はプラスへと転じたが、南部地域は前回調査と比べD I値のマイナス幅が拡大している。
- 今回調査では、南部地域で「良い」に対する回答が見られなかった。

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 | 34 | 93 | 41 | 19 | 187 | (-5.9) |
| | 18.2% | 49.7% | 21.9% | 10.2% | | -4.2 |
| | 20.2% | 55.4% | 24.4% | — | | |
| 売 買 仲 介 | 23 | 58 | 23 | 8 | 112 | (-3.8) |
| | 20.5% | 51.8% | 20.5% | 7.1% | | 0.0 |
| | 22.1% | 55.8% | 22.1% | — | | |
| 賃 貸 仲 介 | 6 | 11 | 4 | 4 | 25 | (-18.8) |
| | 24.0% | 44.0% | 16.0% | 16.0% | | +9.5 |
| | 28.6% | 52.4% | 19.0% | — | | |
| 戸 建 分 譲 宅 地 分 譲 | 4 | 18 | 13 | 7 | 42 | (0.0) |
| | 9.5% | 42.9% | 31.0% | 16.7% | | -25.7 |
| | 11.4% | 51.4% | 37.1% | — | | |
| そ の 他 | 1 | 6 | 1 | 0 | 8 | (0.0) |
| | 12.5% | 75.0% | 12.5% | 0.0% | | 0.0 |
| | 12.5% | 75.0% | 12.5% | — | | |



- 主な事業内容別に業況の先行きを見ると、前回調査では売買仲介及び賃貸仲介でD I 値がマイナスであったが、今回調査では賃貸仲介でD I 値がプラスへと転じている。なお、前回調査ではD I 値が±0.0であった戸建分譲・宅地分譲は、今回調査ではD I 値がマイナスとなった。

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

- ・大分駅周辺のマンションが増えてきました。価格も非常に上昇していて、いずれ債務超過に陥るのではと危惧しております。
- ・大分駅周辺の築浅中古マンションが高くなりすぎていると思う。
- ・古くなったアパートの需要が低くなってきた。多少高くても新築か新しい設備の部屋の需要が高まっている。
- ・売買に関して受託したいがために査定価格を吊り上げていると思われる状況が見受けられる。中古マンションが新築販売時より高い等という現象が見受けられる。市場の相場が狂っている。
- ・分譲マンションの供給が多くなっている。宅地開発が少ない為、戸建用地は減少していると思う。
- ・人口に対してマンション、特に新築分譲が増えすぎていると思う。
- ・戸建て売り物件の件数が（アットホーム等）情報不足になってきたように感ずる。
- ・取引きにスピード感があり回転が速い。
- ・住宅地の物件が少ない。マンション価格の高騰。
- ・土地・中古住宅・中古マンション・新築マンション等の価格が上昇して売買が難しくなった。
- ・郊外型の戸建住宅（個人住宅）は徐々に価格低下、反面都市型の住宅（共同住宅・集合住宅・分譲マンション等）は平均的に横ばいするものと思われる。但し、将来的には供給過多となり、下落傾向になると思われる。賃貸市場は空き室が目立ち、賃料等の値下げ合戦に突入するものと思われ探究者（貸家等）の確保の競争がより一層激しくなるものと思われ。
- ・中心部の地価が高くなっており、周辺部も価格が高くなっている。分譲新築の販売価格も地価・建設資材の価格高騰を受けて高いと感じている。
- ・地価の急上昇
- ・金利低下により、賃貸から住宅購入（建売住宅）への流れが続いているので、住宅用用地の掘り起こしが強まっていると思われる。
- ・郊外の土地建物の買い手が少ない
- ・場所によって地価が上がりすぎではないかと思う。業者があげているような感じもある。
- ・ウッドショック他による資材の高騰により戸建て住宅の需要は減ってきている。
- ・空地が無くなった。
- ・都市に人口の集中がより高まると思われる。
- ・川沿いの土地の需要は少なく、高台（団地など）の需要が増加しているように感じる。
- ・2500～3000万円の築新築戸建ての需要は高いと思われませんが、インターネットの閲覧数と比較し、来店率は上がっていない。
- ・離婚する女性のお客が多いが職がなく紹介できる物件が無い。畑を相続したけどどうする事も出来ずに荒らしている人が多い。
- ・相変わらずペット可は全体の十分の一程度。
- ・築年数が古いほどペット可は少し増えていると思う。
- ・収益物件のワンルームなどはここ1年度10%ぐらい高くなった。
- ・中古市場が活性化している。

- ・古い物件は空き室状態になっていく。
- ・空家の持ち主がわからない。調べても不明が多い。
- ・アパートを売却する大家が増加した印象。
- ・オフィス等はコロナの影響で事業の拡大がおさえられ、またリモート等で空き室が増え、決まらない状況が続いている。大分の場合、リモートに関しては、まだそれほどオフィスの空室増の圧力は少なくないと思う。コロナは早く落ち着いてもらいたい。
- ・建築着工数が令和2年は全体で減少しているが、アフターコロナになれば今後ゆっくりではあるが、緩やかに回復するものと思われます。

② 別府市

- ・個性が強い特定の物件需要が高まっている気がする。

③ 北部地域

- ・他業種に比べてコロナの影響があまりなかったと思う。
- ・大分・別府のベッドタウン化しており、住宅（用地）がやや不足している。
- ・戸建ての件数が多くなっている。
- ・戸建アパートの人气が上昇している。一部の地区で戸建住宅が人気である。
- ・一般的に賃貸物件の動きはここ数年コロナ前よりは少なくなっているような気がする。
- ・人の移動が少なくなっている。

④ 西部地域

- ・田畑を売る方が増え住宅地（分譲地）が増えている反面、アパート（古い）空家が増えてきている。
- ・空家（相続）で困っている方が多い気がする。

⑤ 南部地域

- ・人口減少及び高齢化が進んでいくため、改善の見込みは無いと思う。
- ・保証会社の承認が取れない方が多くなった。
- ・古くなったアパートの空き室が多くなりオーナーチェーンが多くなっている。低価格の戸建てを購入する人が多い。
- ・ペット可物件が少ない。

《付属資料》 アンケート調査票

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、年1回(秋期)、公益社団法人大分県不動産鑑定士協会にて実施(※令和3年度までは年2回実施。)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ありません。

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(令和4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(令和4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（令和4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（令和4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（令和4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（令和4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気がなくなり、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気上昇したなど。

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

回答は、本日会場で提出、またはファックス（097-534-9399）にて、 月 日（ ）までに送信くださいますようお願いいたします。