

第 1 回 鹿児島県不動産市況D I 調査

鹿児島県における不動産市況に関するアンケート調査結果【要約版】

基準日 平成 27 年 10 月 1 日

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会
公益社団法人 鹿児島県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全日本不動産協会鹿児島県本部

I 調査の概要

1. 調査にあたって

鹿児島県下における不動産関連三団体（公益社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会鹿児島県本部、公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会）が協力し、鹿児島県内における不動産市場動向をより詳細に把握するため、平成27年10月に県内で初めて不動産市況調査を実施致しました。

不動産取引における実際の声を反映した鹿児島県不動産市況D I調査は、公表される公的土地価格の補完的な役割を果たすものであり、先行指標として県内の地価の上昇、下落の転換点を捉える有用な情報になるものと考えられます。当報告書が地価公示価格や県地価調査価格とともに県民の皆様にとりまして鹿児島の不動産市場における有用な資料になることを願っております。

2. D I 調査

「D I」とは、diffusion index（ディフュージョン・インデックス）の略で、現況や先行きの見通し等において、定性的な判断を指標として集約加工した指数です。D I調査では、調査項目について、「上向き」、「横ばい」、「下向き」の各回答に占める「上向き」の割合を求めます。景気動向指数ともいわれ、不動産市場における景況感を客観的数値で表すことが可能となります。

$$D I = \text{「上向き」回答数} / \text{総回答数} \times 100 (\%)$$

（「横ばい」回答の場合は0.5ポイントとして「上向き」回答に加算します）

そのため、“D I 値=50”が景気拡大と景気悪化の判断において境目となります。

本調査は、鹿児島県内のエリア毎に（1）不動産価格動向、（2）取扱件数動向、（3）賃貸物件動向、（4）開発物件動向の各項目について、調査・集計を行っております。なお、要約版は（1）不動産価格動向を掲載しております。

3. 調査方法

調査対象：県内に本社・営業所を有する不動産業者（アンケート発送数1,079社）

- ① 調査方法：郵送による調査票の送付
- ② 回収方法：郵送
- ③ 回収率：31.6%（341社）
- ④ 調査基準日：平成27年10月1日

4. 表の見方

①グラフ、②集計表を作成しています。

①グラフは、「上向き」、「横ばい」、「下向き」の各構成割合を表します。※1

②集計表は、「回答数」、「D I 値」を表します。※2

※1 回答総数が少ない項目においては、極端な構成割合となることがあります。また、見やすさを考慮し、整数で表示していますので合計値が100%にならない場合もあります。

※2 DI値は回答総数が多いほど精度が向上します。グラフと同様に回答総数が少ない場合においては、極端な数値となることがあります。また、本来は前回調査における数値との比較において好不況を判断する数値です。しかしながら、今回は初めての調査であるため各エリア間における景況感の比較等での活用が可能となります。

Ⅱ 調査結果の概要

第1回D I 総括

県内において景気拡大と景気悪化の判断において境目となるD I 値 50Pを超えているエリアは殆ど見られず、全体的に景気拡大の実感は低い。

1. 不動産価格動向について

住宅地の相場は、実感として全体的に低いものの1年後については上昇期待が見受けられる。

商業地の相場は、実感として住宅地に比べ高いものの、1年後についてはやや低迷の予測が見受けられる。

中古マンションの相場については、住宅地に比べ高いものの、1年後の予測についてはやや低迷の予測が見受けられる。

1年前と比較した相場の実感について

- 住宅地の相場は、県全体で27P、旧鹿児島市地区は30P程度（以下、D I 値を00Pと表記）であり、全体的に取引市場における上昇の実感は低い。
- 商業地の相場は、景気拡大と景気悪化の判断において境目となる50Pを超えているエリアはないが、旧鹿児島市地区では上昇と横ばいで70%を超え、D I 値は43.5Pとなっている。特に鹿児島市内南部において顕著である。全体的に住宅地に比べ、商業地相場の上昇の実感は高い。
- 中古マンションの相場については、旧鹿児島市地区で40P程度と住宅地の相場より高い。県全体としても同様に住宅地相場より高い。

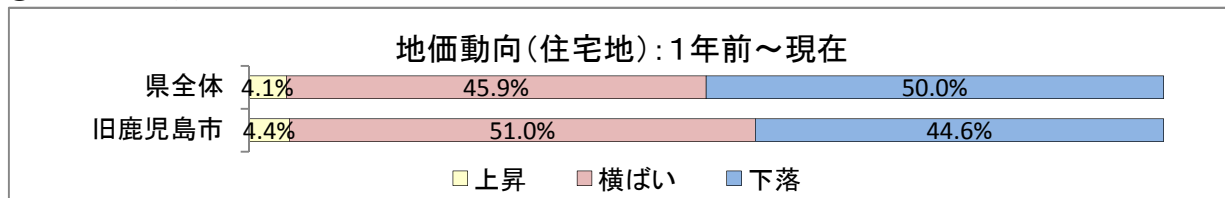
1年後の相場の予測について

- 住宅地の相場は、県全体で30P程度、旧鹿児島市地区で32P程度とD I 値は低いものの、いずれも現在の相場に比べ上昇期待が見受けられる。
- 商業地の相場は、住宅地に比べ高いものの県全体、旧鹿児島市地区いずれもやや低迷の予測が見受けられる。
- 中古マンションの相場については、住宅地よりもD I 値自体は高いものの、県全体、旧鹿児島市地区いずれも低迷の予測が見受けられる。

1. 不動産価格動向について

問1. 現在(平成27年10月1日時点、以下同じ)の価格の動きに関し、
1年前(平成26年10月1日、以下同じ)と比較してどのように実感されていますか？

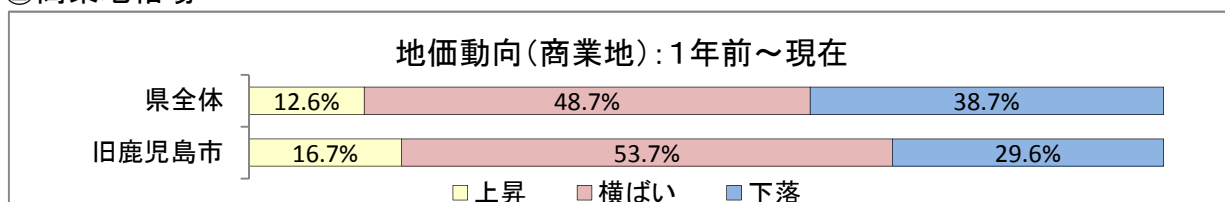
①住宅地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	H27.10 実感
県全体	12	135	147	294	27.04
旧鹿児島市	9	104	91	204	29.90

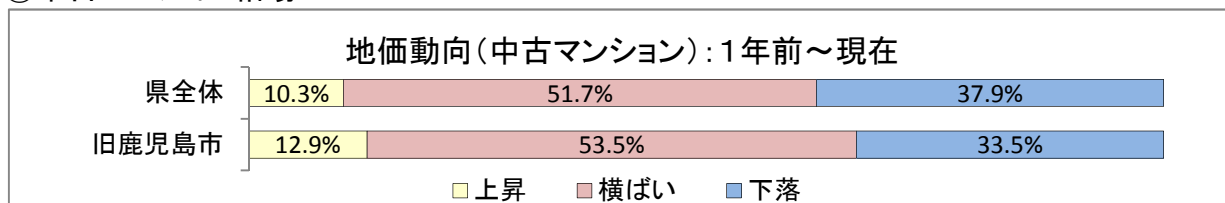
②商業地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	H27.10 実感
県全体	30	116	92	238	36.97
旧鹿児島市	27	87	48	162	43.52

③中古マンション相場

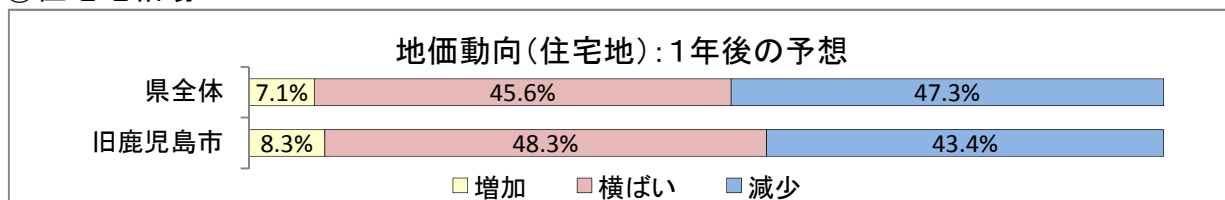


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	H27.10 実感
県全体	21	105	77	203	36.21
旧鹿児島市	20	83	52	155	39.68

問2. 1年後(平成28年10月1日、以下同じ)の価格の動きは、現在と比較して
 となると予想されますか？

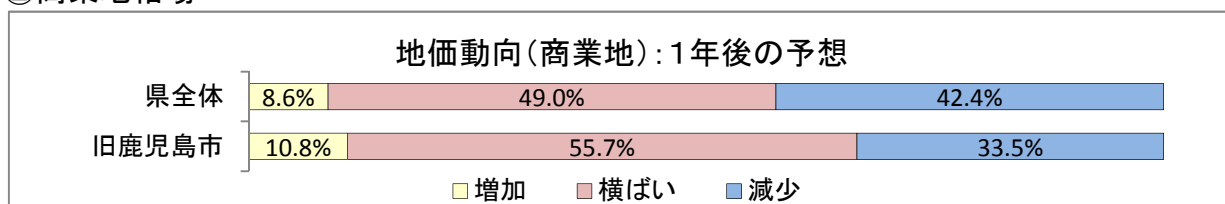
①住宅地相場



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	H28.10 予測
県全体	21	134	139	294	29.93
旧鹿児島市	17	99	89	205	32.44

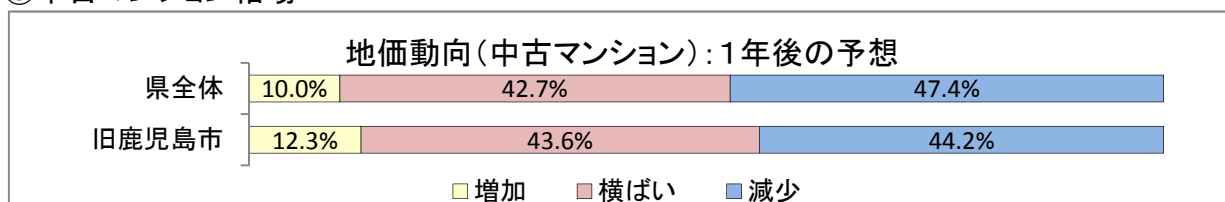
②商業地相場



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	H28.10 予測
県全体	21	119	103	243	33.13
旧鹿児島市	18	93	56	167	38.62

③中古マンション相場



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	H28.10 予測
県全体	21	90	100	211	31.28
旧鹿児島市	20	71	72	163	34.05

禁無断転載

引用、転載等の場合は3団体への事前のご連絡が必要となります。

連絡先

公益社団法人	鹿児島県不動産鑑定士協会	099-206-4849
公益社団法人	鹿児島県宅地建物取引業協会	099-252-7111
公益社団法人	全日本不動産協会鹿児島県本部	099-813-0511