

第3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

基準日 平成30年12月1日

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会

I 調査の概要	
1. 調査にあたって	1
2. D I 調査	1
3. 調査方法	1
4. 表の見方	1
5. 調査エリア区分	2
6. 事業所・支店の主な営業地域（取扱が特に多い地域）	2
II 調査結果の概要	
第3回D I 総括	3
1. 不動産売買相場の動向について	
現在の価格を1年前と比べた実感	
①住宅地相場	6
②商業地相場	6
③中古マンション相場	7
1年後の価格の予想	
①住宅地相場	8
②商業地相場	8
③中古マンション相場	9
2. 取扱件数の動向について	
現在の取扱件数を1年前と比べた実感	
①住宅地	10
②商業地	10
③中古マンション	11
1年後の取扱件数の予想	
①住宅地	12
②商業地	12
③中古マンション	13
3. 賃貸物件の動向について	
現在の賃料水準を1年前と比べた実感	
①店舗・事務所賃料	14
②共同住宅賃料	14
現在の空室数を1年前と比べた実感	
①店舗・事務所	15
②共同住宅	15
4. 開発・融資関連（マンション・宅地開発等）動向について	
現在進行中の案件を1年前と比べた実感	16
今後の開発案件の予想	16

I 調査の概要

1. 調査にあたって

公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会（以下、協会）は、鹿児島市内を中心とした不動産市場動向をより詳細に把握するため、平成30年12月に3回目の不動産市況DI調査を実施致しました。

不動産市場における実際の声を反映した鹿児島県不動産市況DI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. DI調査

「DI」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。DI調査では、調査項目について、「上昇」、「横ばい」、「下落」の各回答に占める「上昇ー下落」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。

$DI = \frac{\text{「上昇ー下落」回答数}}{\text{「上昇+横ばい+下落」回答数}} \times 100 (\%)$

そのため、「DI値=0.0」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、鹿児島市内エリアを中心に（1）不動産売買相場の動向、（2）取扱件数の動向、（3）賃貸物件の動向、（4）開発・融資関連の動向の各項目について、調査・集計を行っております。

3. 調査方法

調査対象：鹿児島市内に本社・営業所を有する住宅建築業、不動産取引業、商社、金融、コンサル等不動産に直接的、間接的に関わる有力企業及びその支店等にアンケート方式にて実施しました。（アンケート発送数30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：70.0%（21社）
- ④ 調査基準日：平成30年12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、「上昇」、「横ばい」、「下落」の各構成割合を表します。※1
- ② 集計表は、「回答数」、「DI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。

5. 調査エリア区分

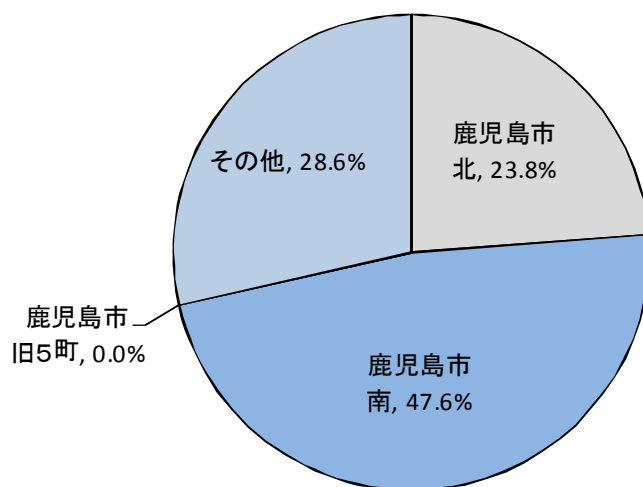
本調査では、鹿児島市内3エリア、その他と区分しています。

エリア区分	市町等
鹿児島市 北	鹿児島市内甲突川より北側（天文館、上町、伊敷、吉野町等）
鹿児島市 南	鹿児島市内甲突川より南側（中央駅周辺、鴨池、宇宿、谷山等）
鹿児島市旧5町	吉田町、桜島町、松元町、郡山町、喜入町
その他	上記を除く県内

6. 事業所・支店の主な営業地域（取扱が特に多い地域）

エリア	鹿児島市 北	鹿児島市 南	鹿児島市 旧5町	その他	合計
回答数	5	10	0	6	21
構成割合	23.8%	47.6%	0.0%	28.6%	100%

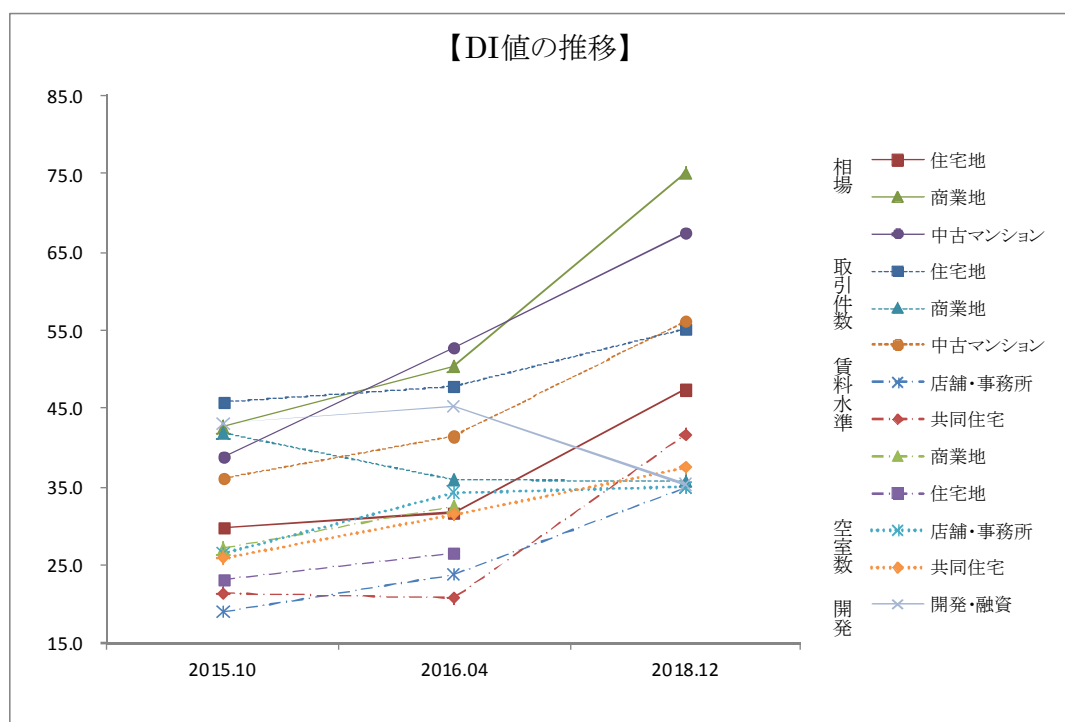
回答者の主な営業区域



Ⅱ 調査結果の概要

第3回DI総括

住宅地や中古マンションは、鹿児島市南部の需要が高く、相場は横ばいから上昇傾向にある。商業地についても、鹿児島市南部の需要が強く、相場は上昇傾向にある。しかし、いずれも将来的には下落予想が強く、需要は不透明である。



	相場			取引件数			賃料水準			空室数			開発
	住宅地	商業地	中古マンション	住宅地	商業地	中古マンション	店舗・事務所	共同住宅	商業地	住宅地	店舗・事務所	共同住宅	開発・融資
2015.10	29.8	42.7	38.9	45.8	42.0	36.2	19.1	21.4	27.1	23.2	26.5	25.9	43.0
2016.04	31.8	50.5	52.8	47.9	36.0	41.5	23.8	20.9	32.5	26.6	34.3	31.5	45.2
2018.12	47.4	75.0	67.6	55.3	35.7	56.3	35.0	41.7	-	-	35.0	37.5	35.3

(注) 上記グラフ・表におけるDI値は過去実施分と比較するために、旧方式(50ポイントを基準)を採用している。後記本文のDI値は九州沖縄統一方式(0ポイントを基準)を採用している。

1. 不動産売買相場の動向について

1年前と比較した相場の実感は…

全体的に上昇を実感。特に鹿児島市南エリアで上昇。

- 住宅地の相場は、前回に比べ上昇の実感が見受けられるが、全体ではマイナス5ポイント程度（以下、DI値を●Pと表記）の水準である。鹿児島市 南地区はプラス22P程度と他地区に比べ高い数値を示している。
- 商業地の相場は、上昇の実感が見受けられる。全体でプラス50P程度の水準にあり、鹿児島市 南地区はプラス71P程度と特に高い数値を示している。
- 中古マンションの相場については、前回に比べ上昇の実感が見受けられる。全体でプラス35P程度の水準にあるが、鹿児島市 北地区はマイナス25P程度と低い数値を示している。

1年後の相場予測は…

全体的に下落を予測。特に鹿児島市北エリアで下落予測が強い。

- 住宅地の相場は、全体でマイナス31P程度と1年後の予測が低い数値を示しており、現在の実感と比べ下落の予測が多い。特に鹿児島市 北地区はマイナス50P程度と低い数値を示している。
- 商業地の相場は、全体でマイナス12P程度と1年後の予測が低い数値を示しており、現在の実感と比べ下落の予測が多い。
- 中古マンションの相場については、全体でマイナス17P程度と1年後の予測が低い数値を示しており、現在の実感と比べ下落の予測が多い。特に鹿児島市 北地区はマイナス50P程度と低い数値を示している。

2. 取扱件数の動向について

全体的に住宅地、中古マンションは増加を実感。
1年後は住宅地、商業地ともに減少と予測する。

- 住宅地の取引件数は、前回に比べ増加を実感。全体でプラス10P程度の水準であるが、鹿児島市 北地区はプラス25P程度と高い数値を示している。1年後は全体でマイナス5P程度と減少を予測。
- 商業地の取引件数は、前回とほぼ同程度の減少を実感。全体でマイナス28P程度の水準であるが、鹿児島市 南地区はプラス16P程度と比較的高い数値を示している。1年後は全体でマイナス21P程度と減少を予測。
- 中古マンションの取引件数は、増加を実感。全体でプラス12P程度の水準であるが、鹿児島市 南地区はプラス25P程度と高い数値を示している。1年後は全体でマイナス13P程度の減少であるが、鹿児島市 北・南地区いずれも横ばいを予測。

3. 賃貸物件の動向について

店舗・事務所の賃料水準は下落、空室数の増加を実感。
共同住宅の賃料水準も下落、空室数の増加を実感。

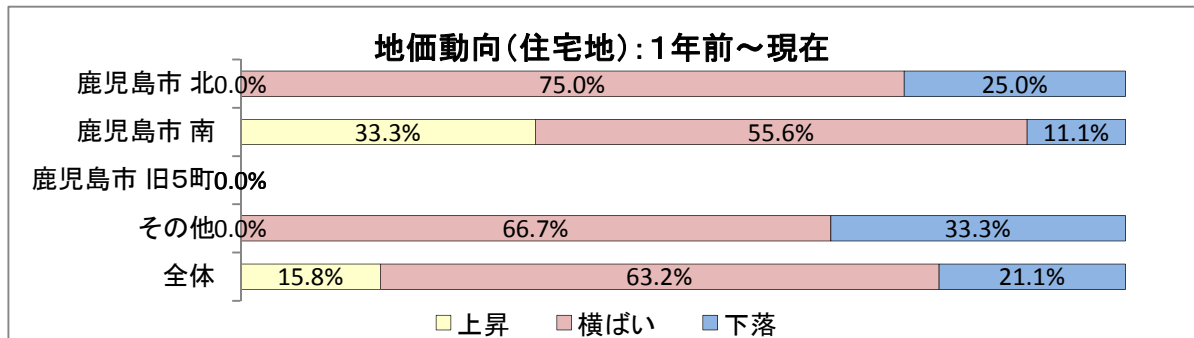
4. 開発・融資関連（マンション・宅地開発等）の動向について

開発・融資案件は、1年前に比べ減少を実感。
今後も減少、一部で増加を予測。

1. 不動産売買相場の動向について

問. 現在(平成30年12月1日時点、以下同じ)の価格の動きに関し、
1年前(平成29年12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？

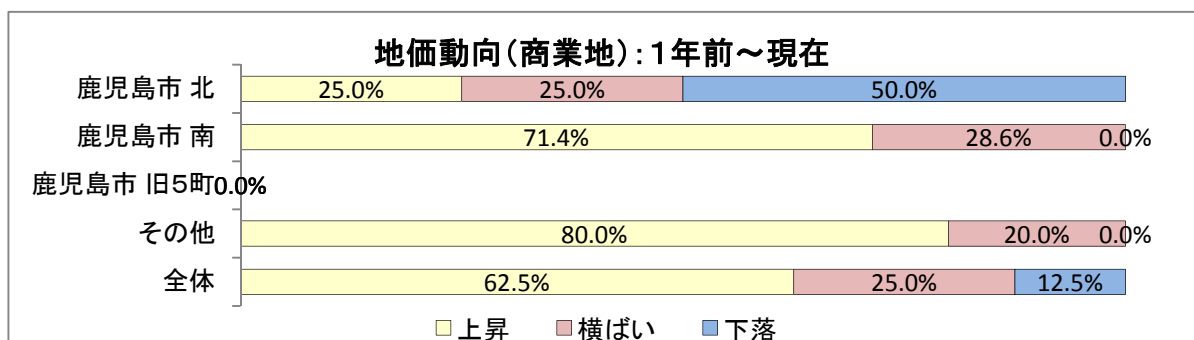
①住宅地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市 北	0	3	1	4	1	5	-25.0
鹿児島市 南	3	5	1	9	1	10	22.2
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	0	4	2	6	0	6	-33.3
全体	3	12	4	19	2	21	-5.3

②商業地相場



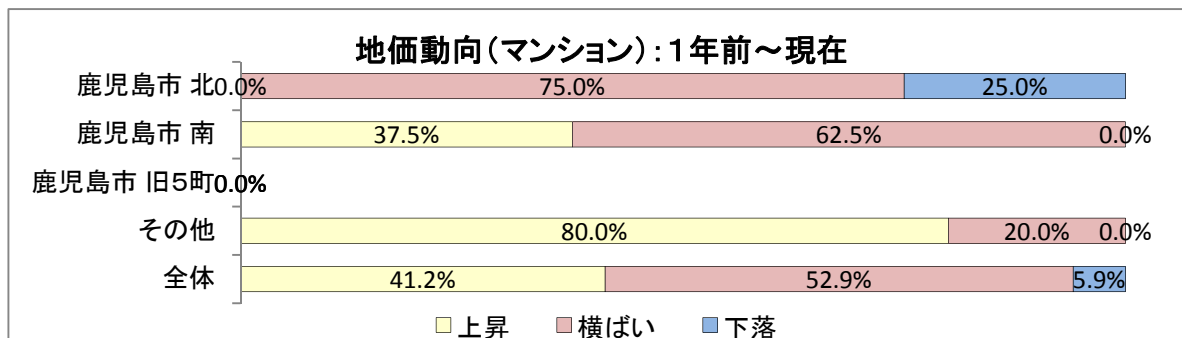
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市 北	1	1	2	4	1	5	-25.0
鹿児島市 南	5	2	0	7	3	10	71.4
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	4	1	0	5	1	6	80.0
全体	10	4	2	16	5	21	50.0

1. 不動産売買相場の動向について

問. 現在(平成30年12月1日時点、以下同じ)の価格の動きに関し、
1年前(平成29年12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？

③中古マンション相場



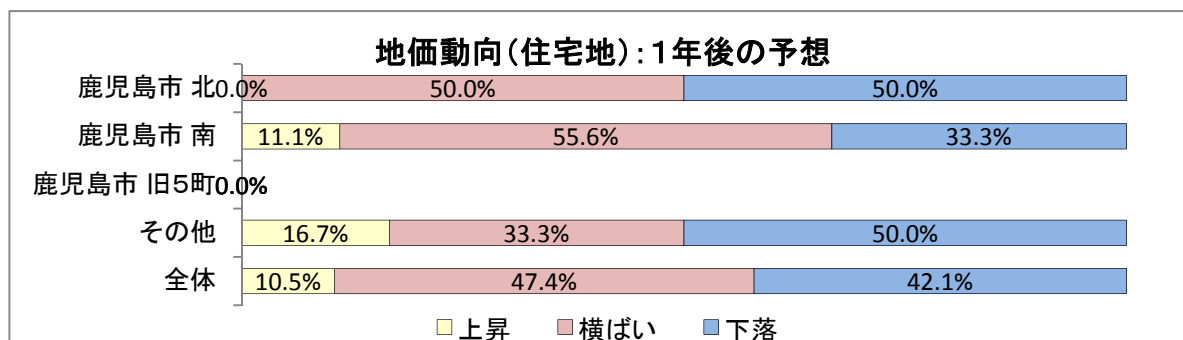
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市 北	0	3	1	4	1	5	-25.0
鹿児島市 南	3	5	0	8	2	10	37.5
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	4	1	0	5	1	6	80.0
全体	7	9	1	17	4	21	35.3

1. 不動産売買相場の動向について

問. 1年後(平成31年12月1日時点、以下同じ)の価格の動きは、現在と比較してどうなると予想されますか？

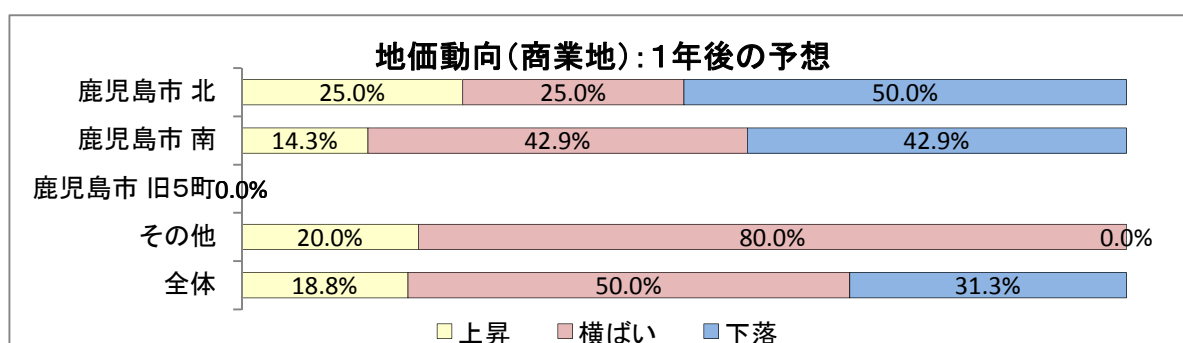
①住宅地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市 北	0	2	2	4	1	5	-50.0
鹿児島市 南	1	5	3	9	1	10	-22.2
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	1	2	3	6	0	6	-33.3
全体	2	9	8	19	2	21	-31.6

②商業地相場



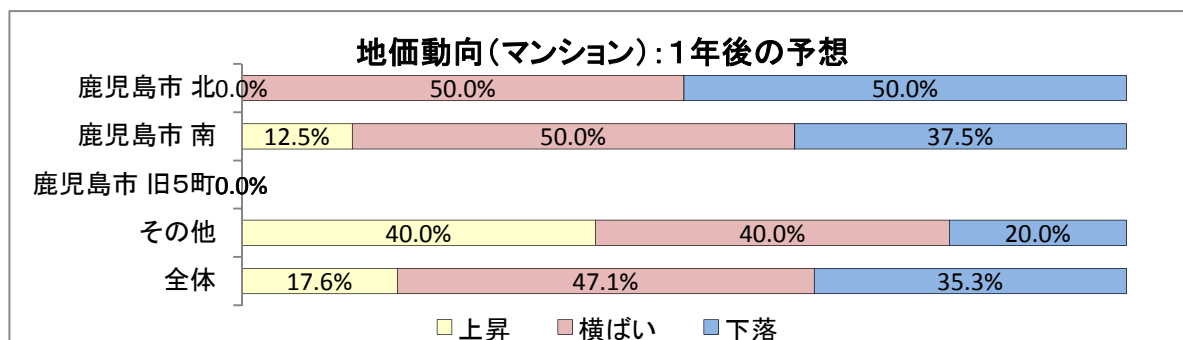
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市 北	1	1	2	4	1	5	-25.0
鹿児島市 南	1	3	3	7	3	10	-28.6
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	1	4	0	5	1	6	20.0
全体	3	8	5	16	5	21	-12.5

1. 不動産売買相場の動向について

問. 1年後(平成31年12月1日時点、以下同じ)の価格の動きは、現在と比較してどうなると予想されますか？

③中古マンション相場



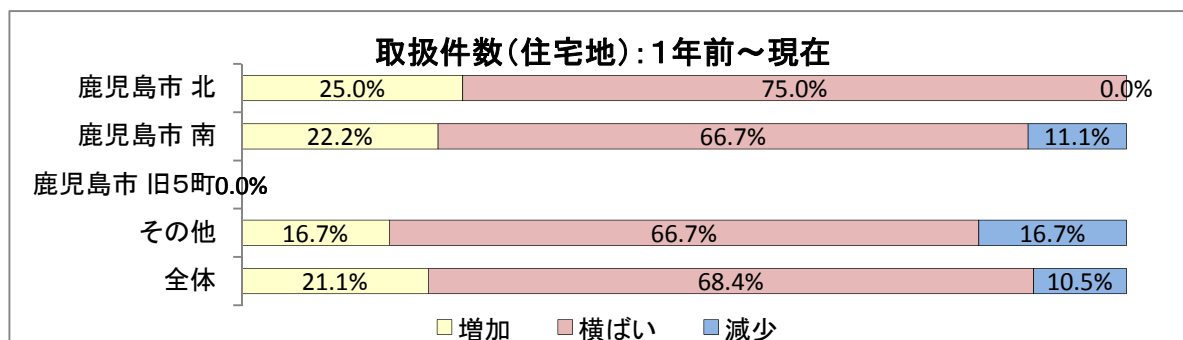
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市 北	0	2	2	4	1	5	-50.0
鹿児島市 南	1	4	3	8	2	10	-25.0
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	2	2	1	5	1	6	20.0
全体	3	8	6	17	4	21	-17.6

2. 取扱件数の動向について

問. 現在の貴社の取扱件数について、1年前と比較してどのように感じていますか？

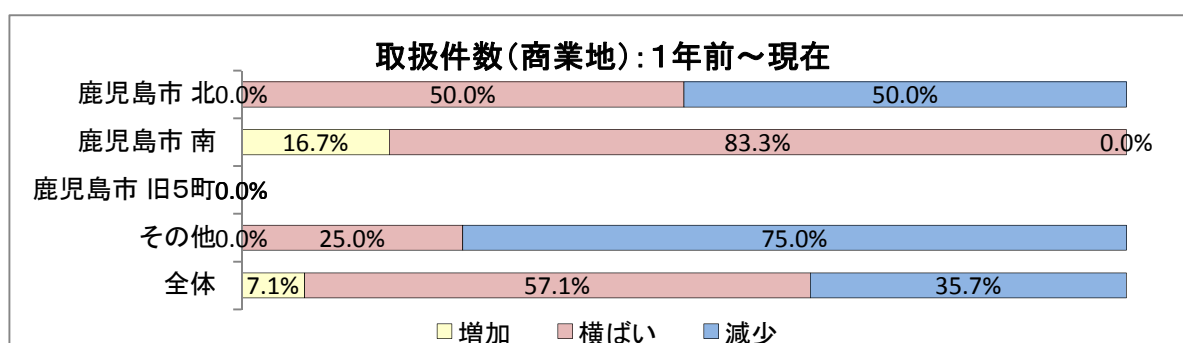
①住宅地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市 北	1	3	0	4	1	5	25.0
鹿児島市 南	2	6	1	9	1	10	11.1
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	1	4	1	6	0	6	0.0
全体	4	13	2	19	2	21	10.5

②商業地



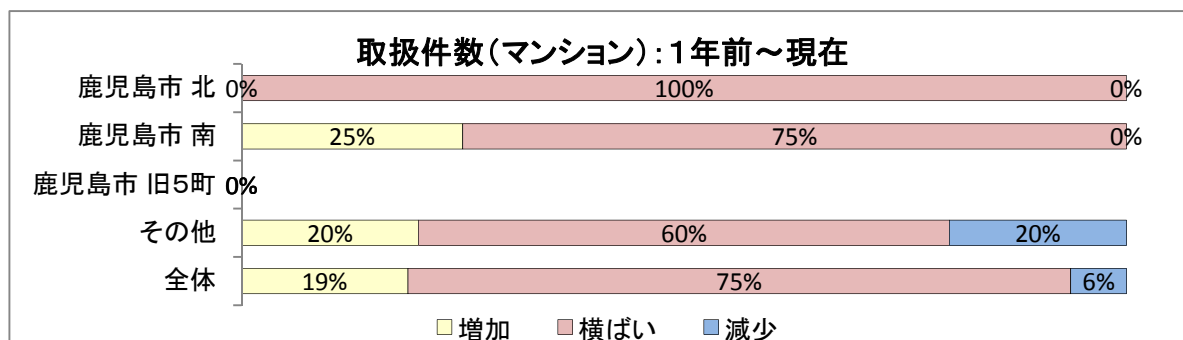
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市 北	0	2	2	4	1	5	-50.0
鹿児島市 南	1	5	0	6	4	10	16.7
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	0	1	3	4	2	6	-75.0
全体	1	8	5	14	7	21	-28.6

2. 取扱件数の動向について

問. 現在の貴社の取扱件数について、1年前と比較してどのように感じていますか？

③中古マンション



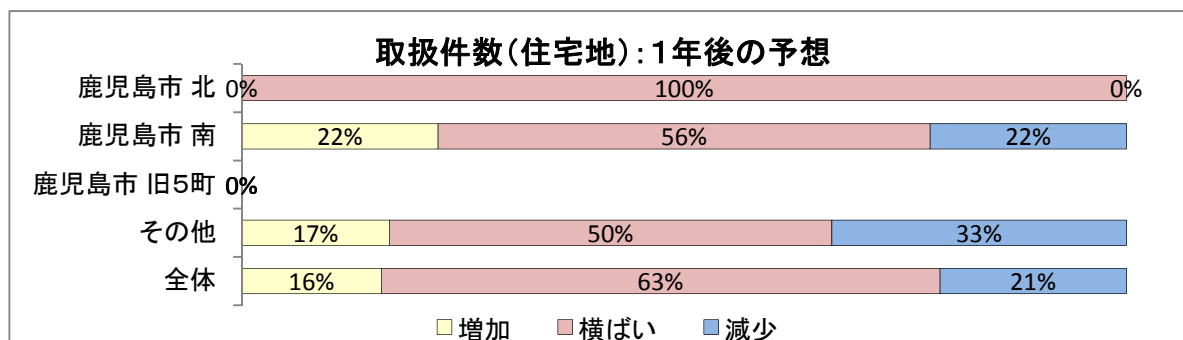
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市 北	0	3	0	3	2	5	0.0
鹿児島市 南	2	6	0	8	2	10	25.0
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	1	3	1	5	1	6	0.0
全体	3	12	1	16	5	21	12.5

2. 取扱件数の動向について

問. 1年後の貴社の取扱件数は、現在と比較してどうなると予想されますか？

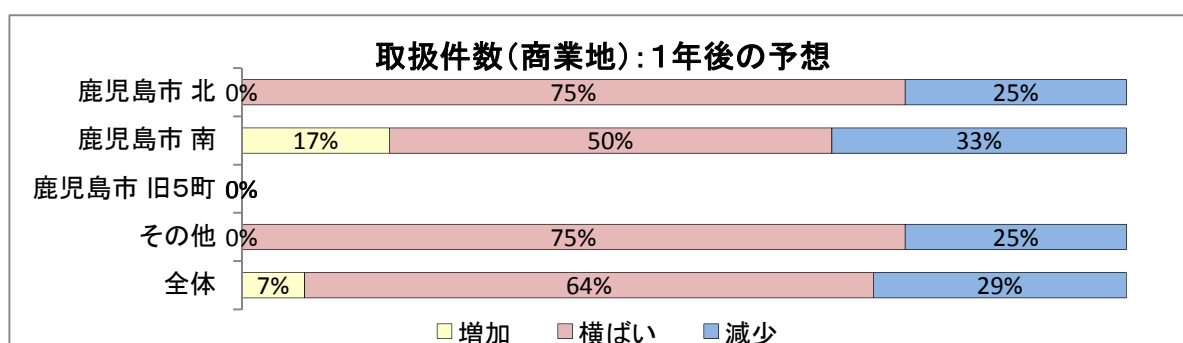
①住宅地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市北	0	4	0	4	1	5	0.0
鹿児島市南	2	5	2	9	1	10	0.0
鹿児島市旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	1	3	2	6	0	6	-16.7
全体	3	12	4	19	2	21	-5.3

②商業地



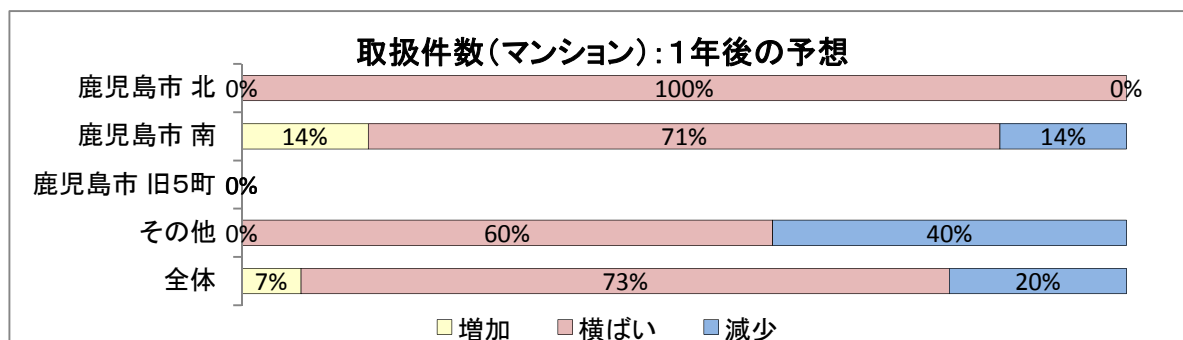
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市北	0	3	1	4	1	5	-25.0
鹿児島市南	1	3	2	6	4	10	-16.7
鹿児島市旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	0	3	1	4	2	6	-25.0
全体	1	9	4	14	7	21	-21.4

2. 取扱件数の動向について

問. 1年後の貴社の取扱件数は、現在と比較してどうなると予想されますか？

③中古マンション



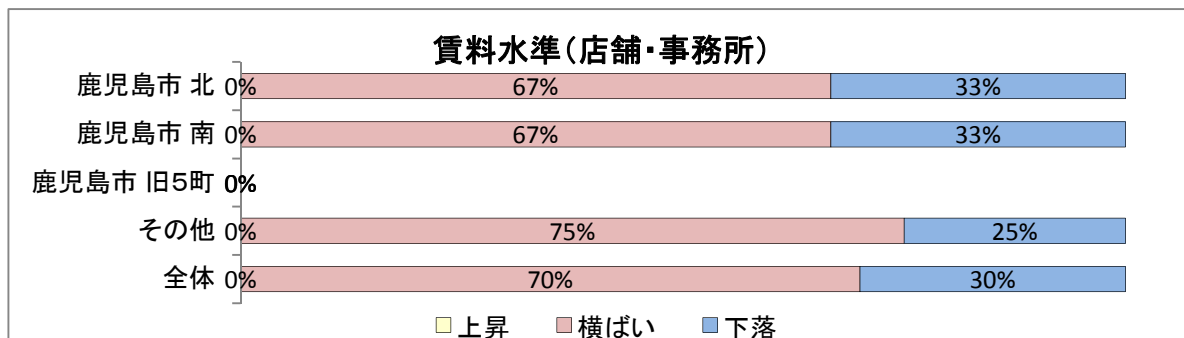
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市 北	0	3	0	3	2	5	0.0
鹿児島市 南	1	5	1	7	3	10	0.0
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	0	3	2	5	1	6	-40.0
全体	1	11	3	15	6	21	-13.3

3. 賃貸物件の動向について

問. 現在の賃料水準について、1年前と比較してどのように感じていますか？

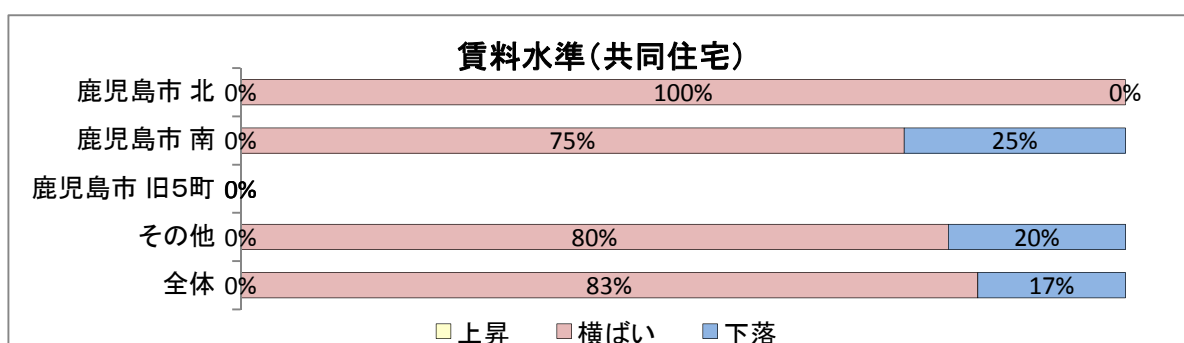
①店舗・事務所賃料



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市北	0	2	1	3	2	5	-33.3
鹿児島市南	0	2	1	3	7	10	-33.3
鹿児島市旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	0	3	1	4	2	6	-25.0
全体	0	7	3	10	11	21	-30.0

②共同住宅賃料



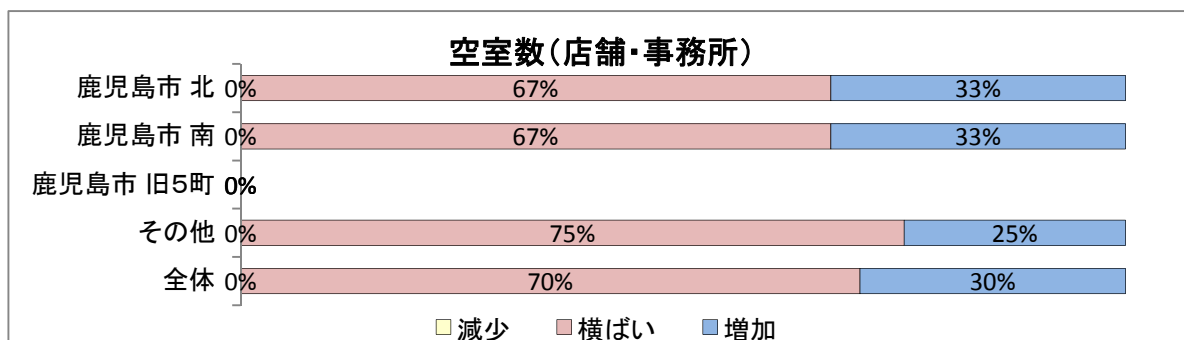
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市北	0	3	0	3	2	5	0.0
鹿児島市南	0	3	1	4	6	10	-25.0
鹿児島市旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	0	4	1	5	1	6	-20.0
全体	0	10	2	12	9	21	-16.7

3. 賃貸物件の動向について

問. 現在の空室数について、1年前と比較してどのように感じていますか？

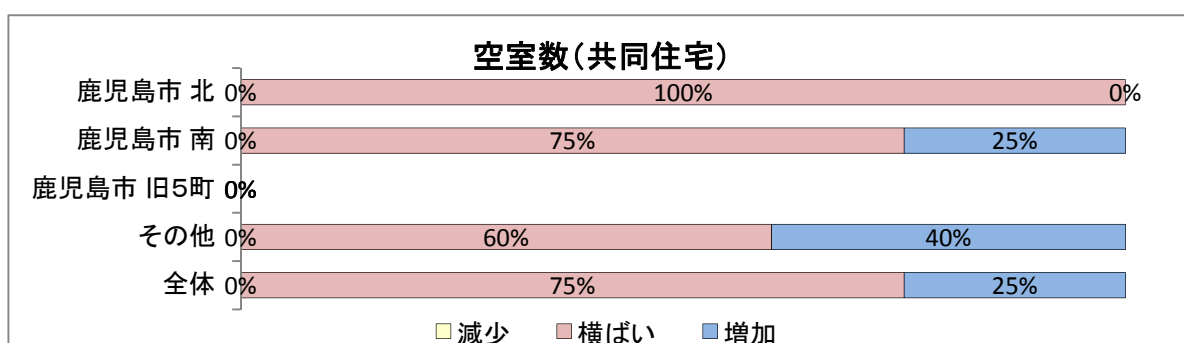
①店舗・事務所



回答数及びDI値

エリア	減少	横ばい	増加	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市北	0	2	1	3	2	5	-33.3
鹿児島市南	0	2	1	3	7	10	-33.3
鹿児島市旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	0	3	1	4	2	6	-25.0
全体	0	7	3	10	11	21	-30.0

②共同住宅

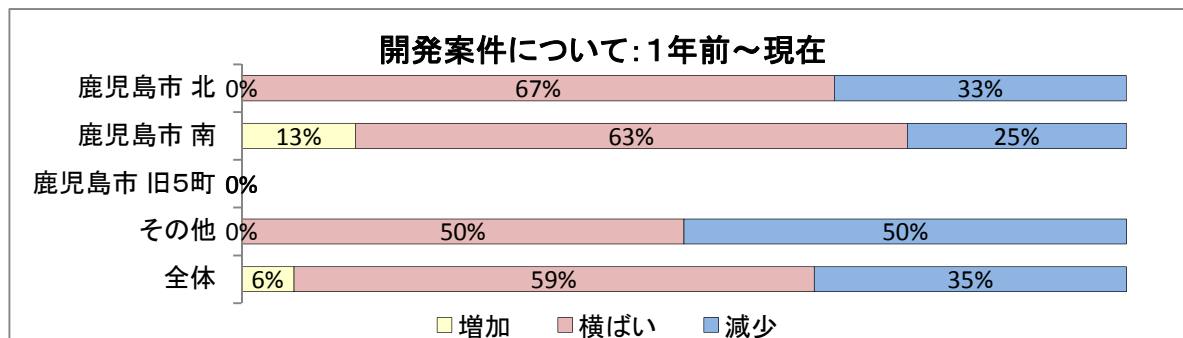


回答数及びDI値

エリア	減少	横ばい	増加	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市北	0	3	0	3	2	5	0.0
鹿児島市南	0	3	1	4	6	10	-25.0
鹿児島市旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	0	3	2	5	1	6	-40.0
全体	0	9	3	12	9	21	-25.0

4. 開発・融資関連(マンション・宅地開発など)について

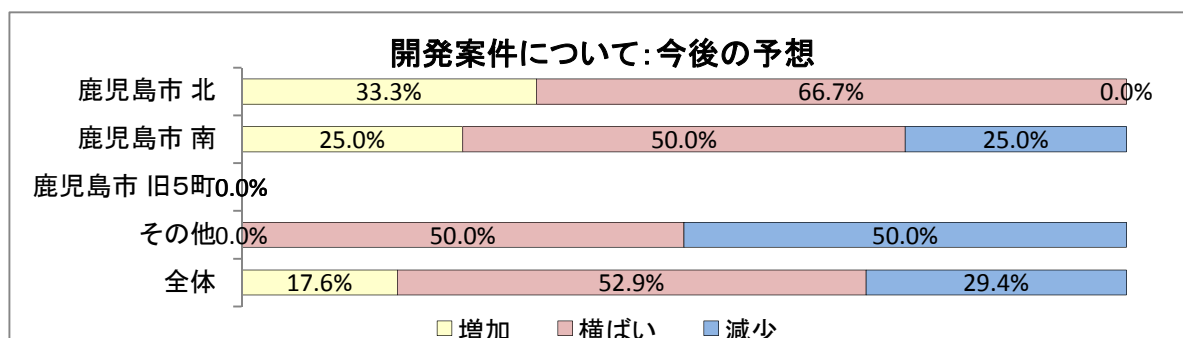
問. 現在の貴社の進行中(計画段階含む)案件について、1年前と比較してどのように感じていますか？



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市 北	0	2	1	3	2	5	-33.3
鹿児島市 南	1	5	2	8	2	10	-12.5
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	0	3	3	6	0	6	-50.0
全体	1	10	6	17	4	21	-29.4

問. 今後の貴社の案件は、現在と比較してどうなると予想されますか？



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	H30.12 DI
鹿児島市 北	1	2	0	3	2	5	33.3
鹿児島市 南	2	4	2	8	2	10	0.0
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.0
その他	0	3	3	6	0	6	-50.0
全体	3	9	5	17	4	21	-11.8

禁無断転載

引用、転載等の場合は下記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