

第 4 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 令和元年 12 月 1 日

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会

目次

I 調査の概要	
1. 調査にあたって	1
2. DI 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4回DI	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	
①現在進行中の案件を1年前と比べた実感	16
②今後の開発案件の予想	17

参考資料

「不動産 DI 調査」アンケート用紙：第4回調査

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、令和元年12月に4回目の不動産市況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-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。

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

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・営業所を有する不動産業者にアンケート方式にて実施しました。（アンケート数 199 社）

- ① 調査方法：講習時に調査票の配付（200件）
- ② 回収方法：講習終了時
- ③ 回収率：17.6%
- ④ 調査基準日：令和元年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。

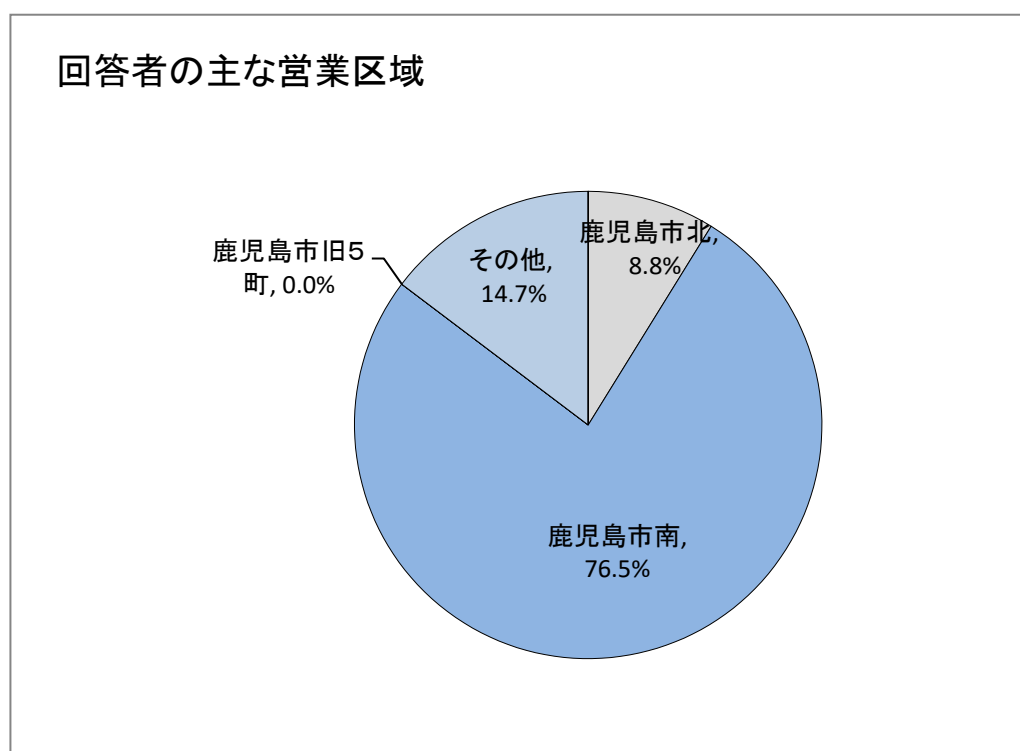
5. 調査エリア区分

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）

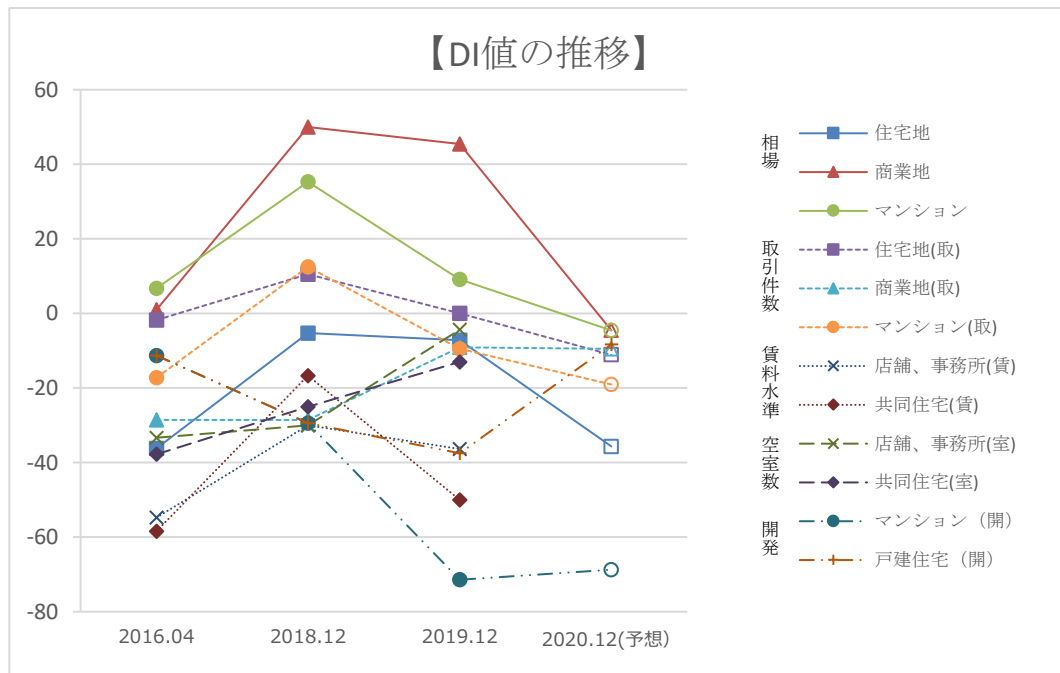
エリア	鹿児島市北	鹿児島市南	鹿児島市旧5町	その他	合計
回答数	3	26	0	5	34
	8.8%	76.5%	0.0%	14.7%	100%



Ⅱ 調査結果の概要

第4回DI総括

商業地については上昇が続いているが、住宅地は下落傾向になっている。
 今後は全体的に下降局面になるのではないかとと思われる。



	相場			取引件数			賃料水準		空室数		開発・融資	
	住宅地	商業地	マンション	住宅地	商業地	マンション	店舗、事務所	共同住宅	店舗、事務所	共同住宅	マンション	戸建住宅
2016.04	-36.21	0.95	6.73	-1.74	-28.57	-17.20	-54.76	-58.43	-33.33	-37.78	-11.27	-11.27
2018.12	-5.26	50.00	35.29	10.53	-28.57	12.50	-30.00	-16.67	-30.00	-25.00	-29.41	-29.41
2019.12	-7.14	45.45	9.09	0.00	-9.09	-9.52	-36.36	-50.00	-4.35	-13.04	-71.43	-37.50
2020.12	-35.71	-4.55	-4.55	-11.11	-9.52	-19.05	-	-	-	-	-68.75	-8.33

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

- 住宅地の相場は、前回は若干の下落していたが今回は大きく下落している。
- 商業地はこれまで上昇の実感が見受けられた。
今回は上昇傾向が継続している実感である。1年後は下落に転じる予測である。
- マンションの相場については前回上昇の実感が感じられたが、今回は一服感が見られた。1年後は下落する予測である。

1年後の相場の予測について

- 住宅地の相場はマイナス7となり、予測はさらにマイナスが大きくなることを表している。
- 商業地は上昇の実感であったが、マイナス4.5となり下落予想に転換してきた。
- マンションの相場についてはマイナス4.5となり予想がさらに低い結果になった。

2. 取扱件数の動向について

住宅地、商業地、マンション等いずれも減少すると予測する。

- 住宅地の取引件数は前回に比べてゼロとなり1年後はマイナス11となって減少するとの予測である。
- 商業地の取引件数はマイナス9となった。1年後は減少が継続すると予測される。
- マンションの取引件数は実感として若干の減少であったが予測ではマイナス19となり減少幅が大きくなった。

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、空室率の増加を実感。
共同住宅の賃料についても下落し同様に空室率の増加。

4. 開発・融資関連（マンション・宅地開発等）の動向について

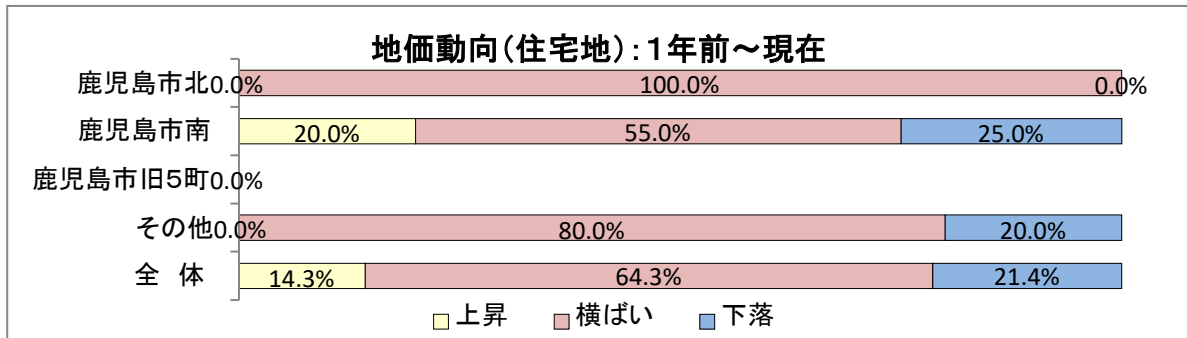
開発関連の融資案件は1年前と比較して減少を実感。

今後、1年についても減少が続くと予測する。

[1]. 不動産売買について

- ① 現在(令和元年11月1日時点、以下同じ)の価格の動きに関し、
1年前(平成30年11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？

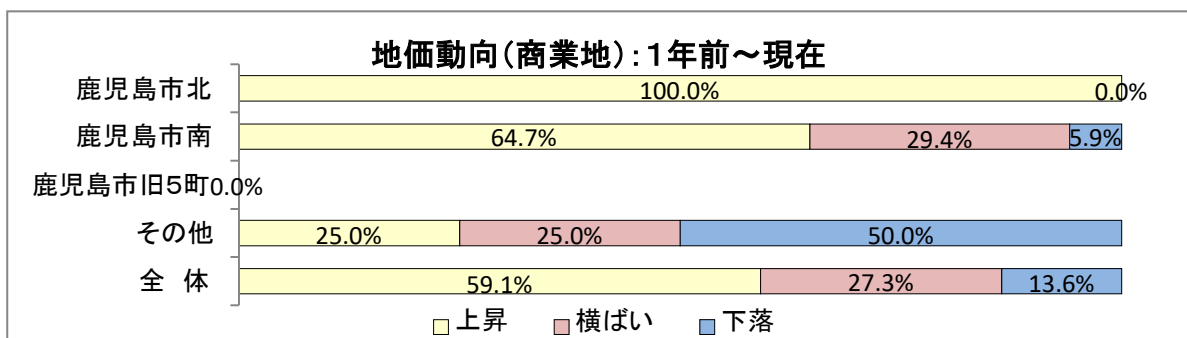
A 住宅地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市 北	0	3	0	3	0	3	0.00
鹿児島市 南	4	11	5	20	6	26	-5.00
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	0	4	1	5	0	5	-20.00
全体	4	18	6	28	6	34	-7.14

B 商業地相場



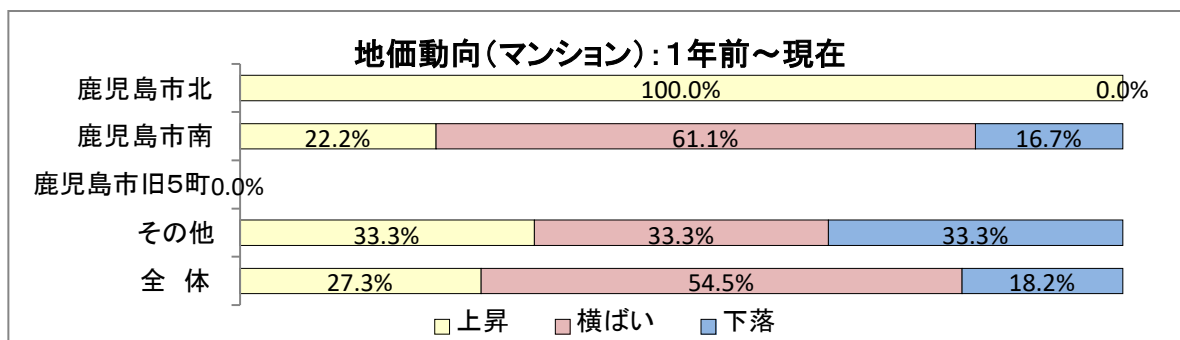
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市 北	1	0	0	1	2	3	100.00
鹿児島市 南	11	5	1	17	9	26	58.82
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	1	1	2	4	1	5	-25.00
全体	13	6	3	22	12	34	45.45

[1]. 不動産売買について

- ① 現在(令和元年11月1日時点、以下同じ)の価格の動きに関し、
1年前(平成30年11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？

C マンション相場



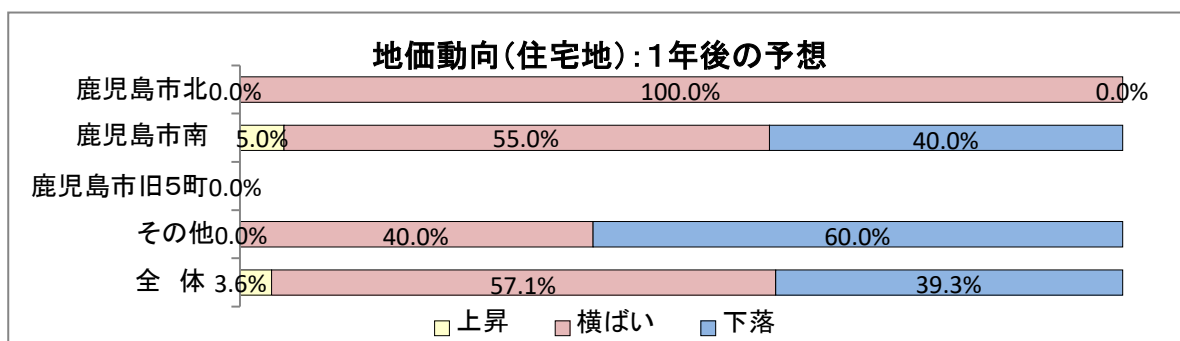
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市 北	1	0	0	1	2	3	100.00
鹿児島市 南	4	11	3	18	8	26	5.56
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	1	1	1	3	2	5	0.00
全体	6	12	4	22	12	34	9.09

[1]. 不動産売買について

② 1年後(令和2年11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？

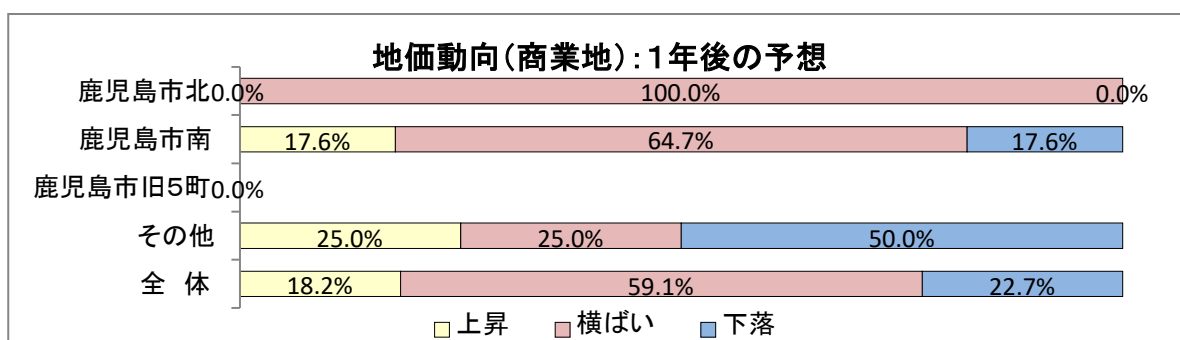
A 住宅地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市 北	0	3	0	3	0	3	0.00
鹿児島市 南	1	11	8	20	6	26	-35.00
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	0	2	3	5	0	5	-60.00
全体	1	16	11	28	6	34	-35.71

B 商業地相場



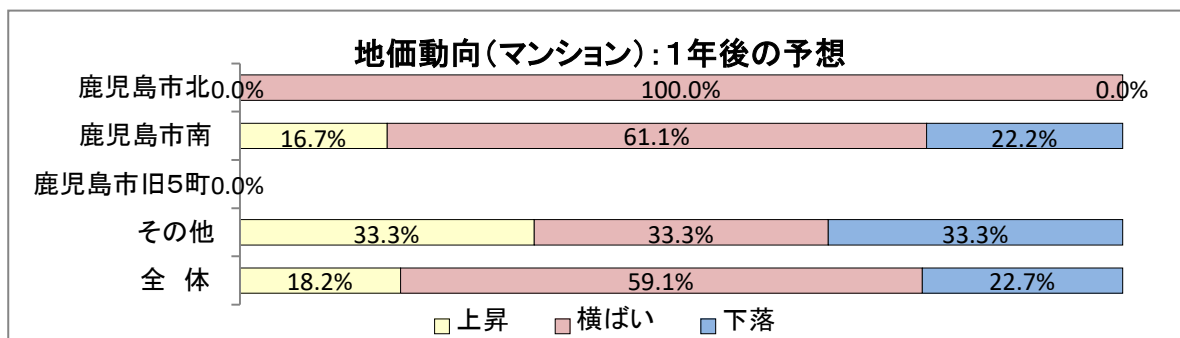
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市 北	0	1	0	1	2	3	0.00
鹿児島市 南	3	11	3	17	9	26	0.00
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	1	1	2	4	1	5	-25.00
全体	4	13	5	22	12	34	-4.55

[1]. 不動産売買について

② 1年後(令和2年11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？

C マンション相場



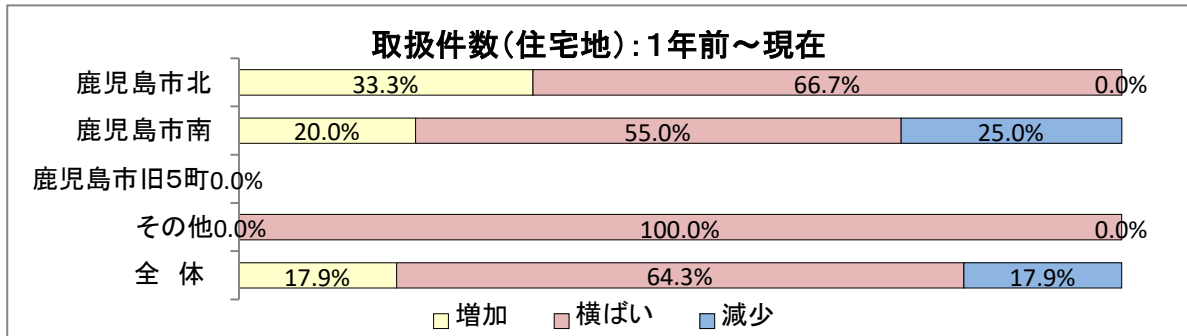
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市 北	0	1	0	1	2	3	0.00
鹿児島市 南	3	11	4	18	8	26	-5.56
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	1	1	1	3	2	5	0.00
全体	4	13	5	22	12	34	-4.55

[1]. 不動産売買について

③ 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お感じですか？

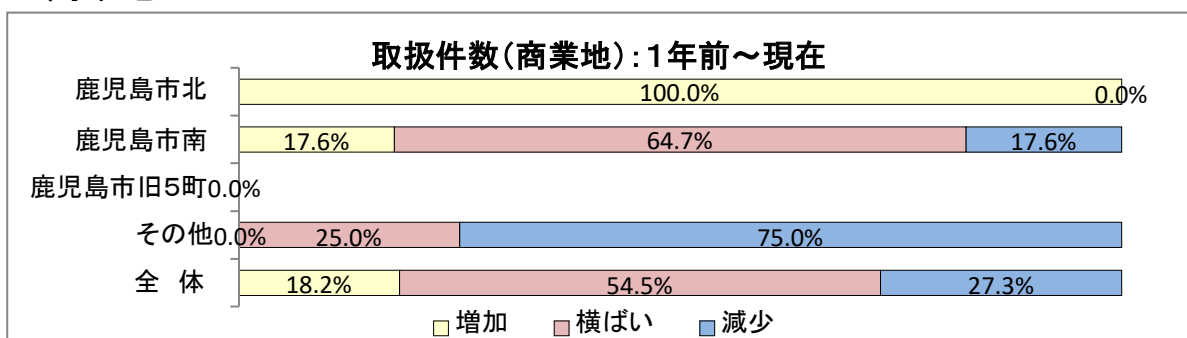
A 住宅地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市北	1	2	0	3	0	3	33.33
鹿児島市南	4	11	5	20	6	26	-5.00
鹿児島市旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	0	5	0	5	0	5	0.00
全体	5	18	5	28	6	34	0.00

B 商業地



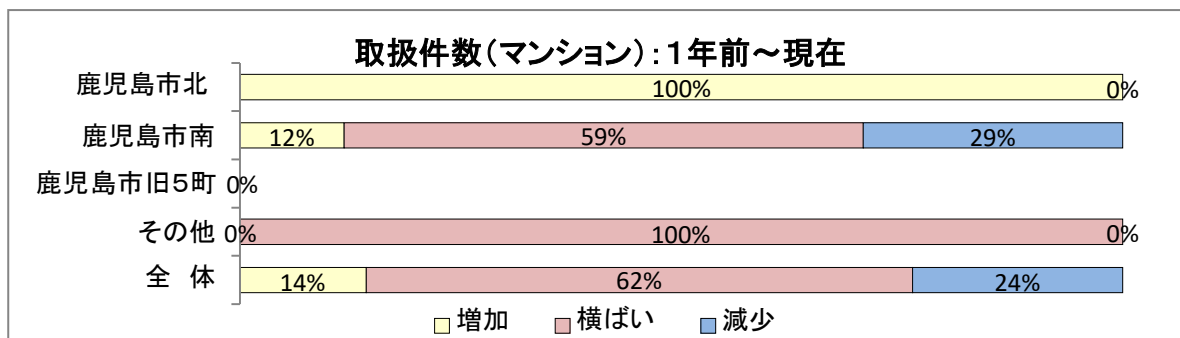
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市北	1	0	0	1	2	3	100.00
鹿児島市南	3	11	3	17	9	26	0.00
鹿児島市旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	0	1	3	4	1	5	-75.00
全体	4	12	6	22	12	34	-9.09

[1]. 不動産売買について

③ 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お感じですか？

C マンション



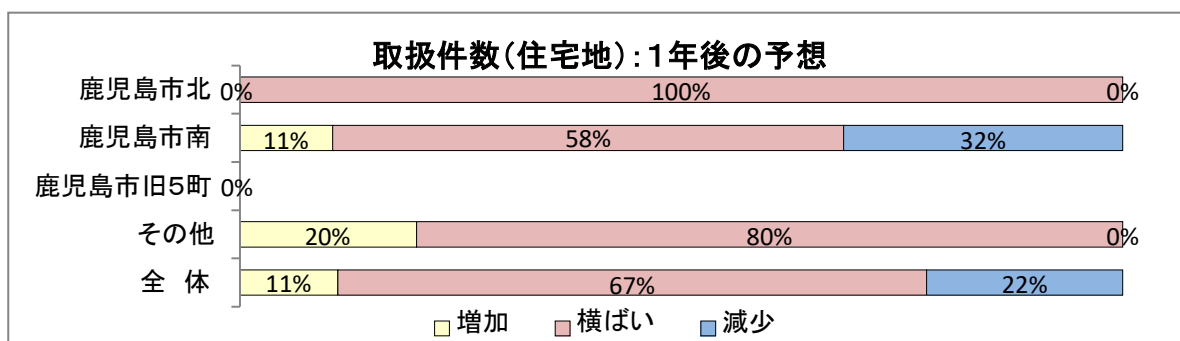
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市 北	1	0	0	1	2	3	100.00
鹿児島市 南	2	10	5	17	9	26	-17.65
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	0	3	0	3	2	5	0.00
全体	3	13	5	21	13	34	-9.52

[1]. 不動産売買について

④ 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？

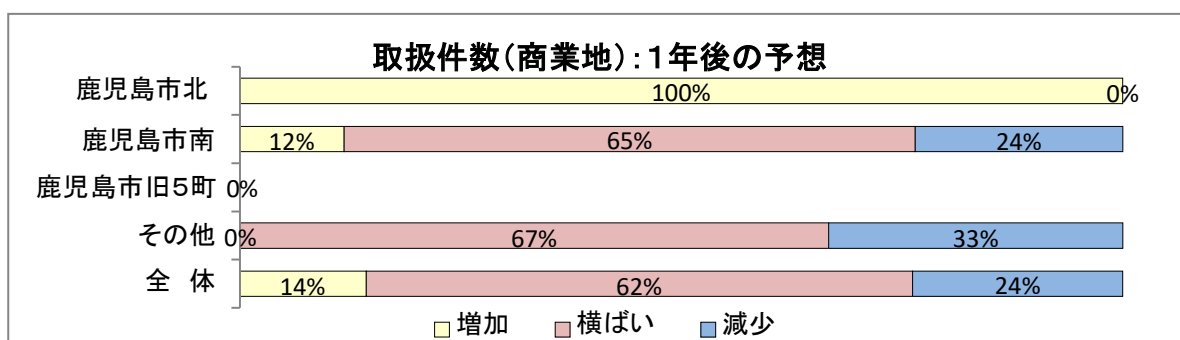
A 住宅地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市北	0	3	0	3	0	3	0.00
鹿児島市南	2	11	6	19	7	26	-21.05
鹿児島市旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	1	4	0	5	0	5	20.00
全体	3	18	6	27	7	34	-11.11

B 商業地



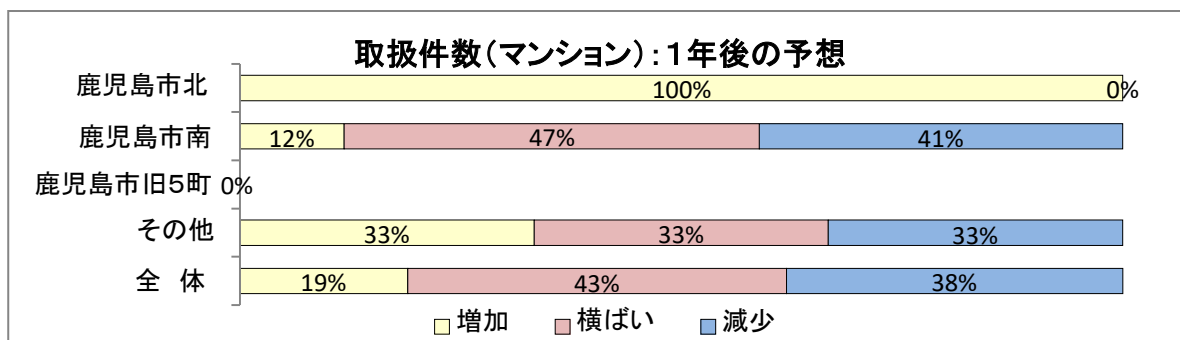
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市北	1	0	0	1	2	3	100.00
鹿児島市南	2	11	4	17	9	26	-11.76
鹿児島市旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	0	2	1	3	2	5	-33.33
全体	3	13	5	21	13	34	-9.52

[1]. 不動産売買について

④ 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？

C マンション



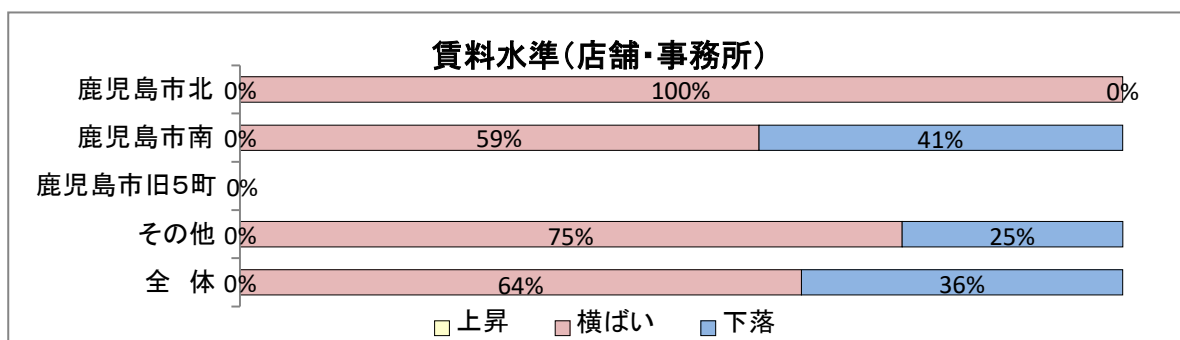
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市 北	1	0	0	1	2	3	100.00
鹿児島市 南	2	8	7	17	9	26	-29.41
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	1	1	1	3	2	5	0.00
全体	4	9	8	21	13	34	-19.05

[2]. 不動産賃貸について

① 現在の賃料水準について、1年前と比較してどのようにお感じですか？

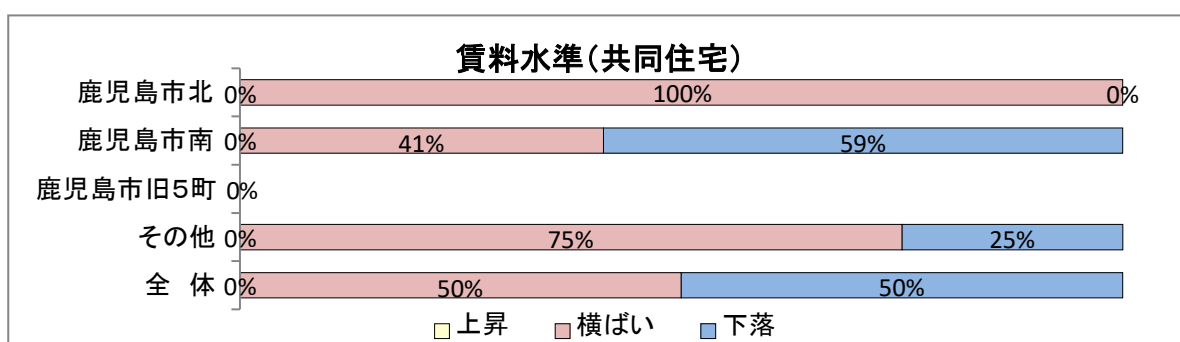
A 店舗・事務所賃料



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市 北	0	1	0	1	2	3	0.00
鹿児島市 南	0	10	7	17	9	26	-41.18
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	0	3	1	4	1	5	-25.00
全体	0	14	8	22	12	34	-36.36

B 共同住宅賃料



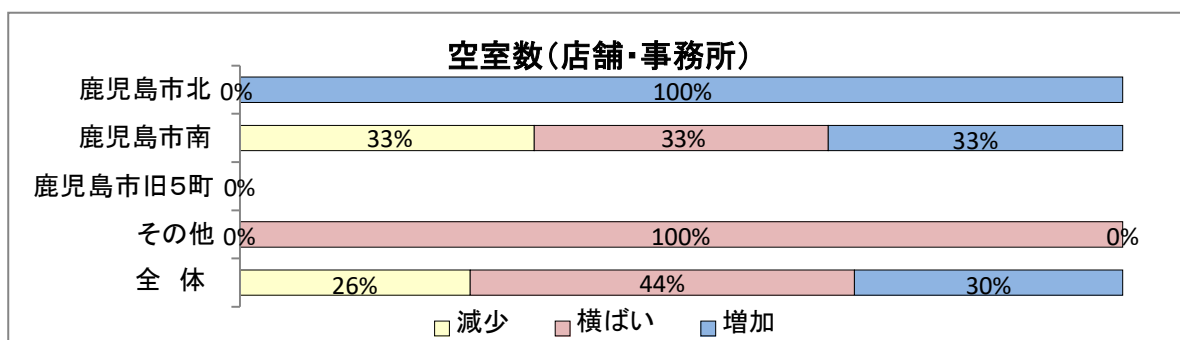
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市 北	0	1	0	1	2	3	0.00
鹿児島市 南	0	7	10	17	9	26	-58.82
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	0	3	1	4	1	5	-25.00
全体	0	11	11	22	12	34	-50.00

[2]. 不動産賃貸について

② 現在の空室数について、1年前と比較してどのようにお感じですか？

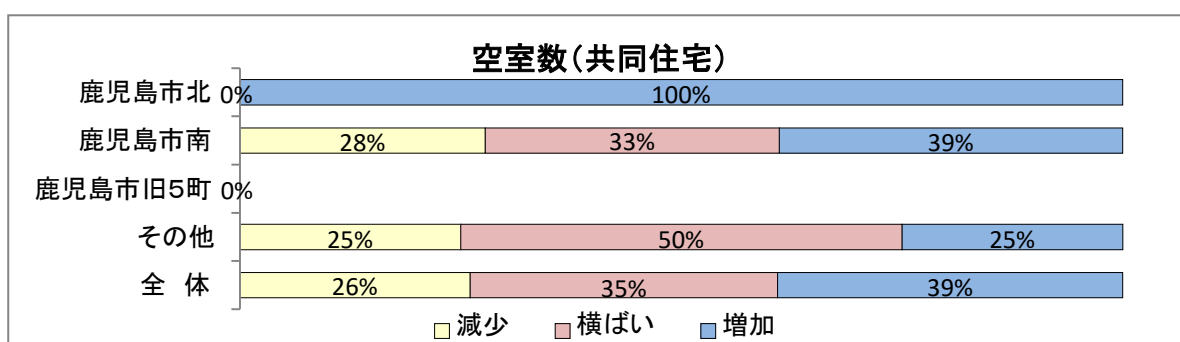
A 店舗・事務所



回答数及びDI値

エリア	減少	横ばい	増加	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市北	0	0	1	1	2	3	0.00
鹿児島市南	6	6	6	18	8	26	0.00
鹿児島市旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	0	4	0	4	1	5	0.00
全体	6	10	7	23	11	34	-4.35

B 共同住宅



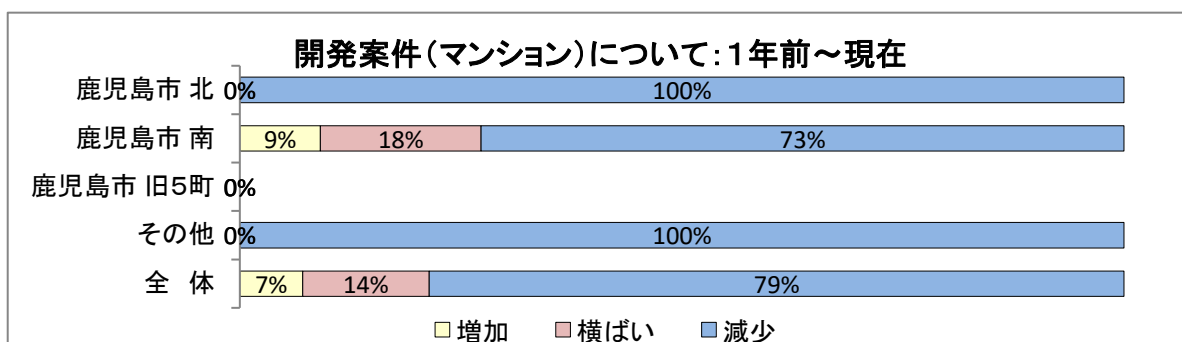
回答数及びDI値

エリア	減少	横ばい	増加	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市北	0	0	1	1	2	3	0.00
鹿児島市南	5	6	7	18	8	26	-11.11
鹿児島市旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	1	2	1	4	1	5	0.00
全体	6	8	9	23	11	34	-13.04

[3]. 開発・融資関連(マンション・宅地開発など)について

① 現在の貴社の開発物件について、1年前と比較してどのように感じていますか？

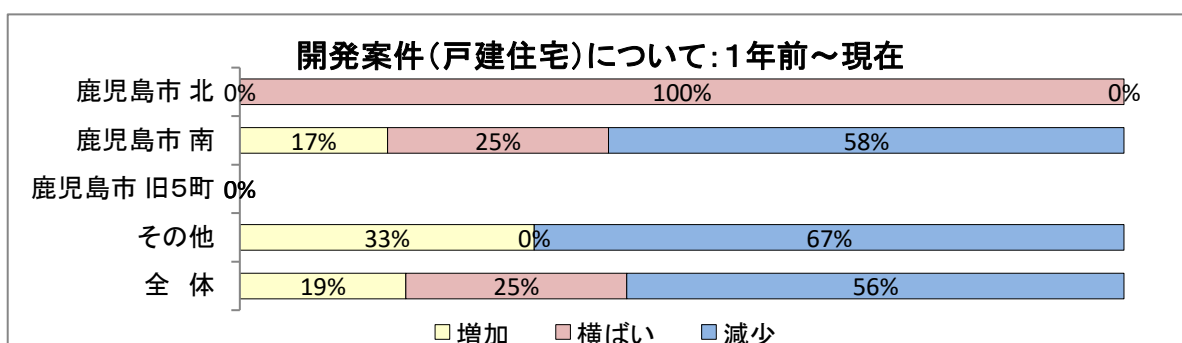
A マンション



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市 北	0	0	1	1	2	3	0.00
鹿児島市 南	1	2	8	11	8	19	-63.64
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	0	0	2	2	1	3	0.00
全体	1	2	11	14	11	25	-71.43

B 戸建住宅



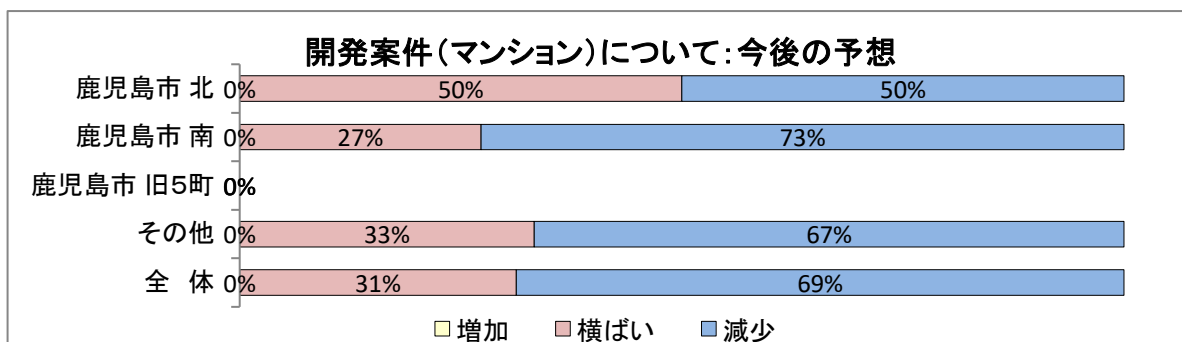
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市 北	0	1	0	1	2	3	0.00
鹿児島市 南	2	3	7	12	8	20	-41.67
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	1	0	2	3	1	4	-33.33
全体	3	4	9	16	11	27	-37.50

[4]. 開発・融資関連(マンション・宅地開発など)について

② 今後の貴社の案件はどのようになると予想されますか？

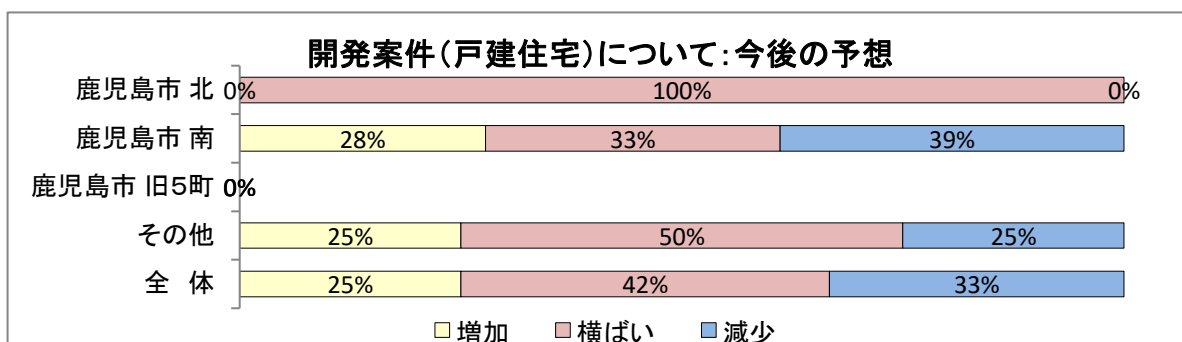
A マンション



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市 北	0	1	1	2	2	4	-50.00
鹿児島市 南	0	3	8	11	8	19	-72.73
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	0	1	2	3	1	4	-66.67
全体	0	5	11	16	11	27	-68.75

B 戸建住宅



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	小計	不明	合計	R01.12 DI
鹿児島市 北	0	2	0	2	2	4	0.00
鹿児島市 南	5	6	7	18	8	26	-11.11
鹿児島市 旧5町	0	0	0	0	0	0	0.00
その他	1	2	1	4	1	5	0.00
全体	6	10	8	24	11	35	-8.33

第4回 不動産市況調査（不動産DI調査）アンケート用紙

1. 貴社・支店の主な営業地区（取り扱いが多い地区）を一つ☑願います。

- 鹿児島市 北部 地区（甲突川より北側）
- 鹿児島市 南部 地区（甲突川より南側）
- 鹿児島市 旧5町 地区（吉田町、桜島町、松元町、郡山町、喜入町）
- その他

2. 不動産売買について（取り扱いが無い場合は3にお進みください。いずれか1つ○をつけてください。）

① 上記でご回答いただいた地域について、現在（令和元年 11月1日時点、以下同じ）価格の動きに関し、1年前（平成30年 11月1日）と比較してどのように実感されていますか。

A 住宅地相場	a 上昇傾向	b 横ばい	c 下落傾向
B 商業地相場	a 上昇傾向	b 横ばい	c 下落傾向
C マンション	a 上昇傾向	b 横ばい	c 下落傾向

② 1年後（令和2年 11月1日）の価格の動きは、現在と比較してどう予想されますか。

A 住宅地相場	a 上昇傾向	b 横ばい	c 下落傾向
B 商業地相場	a 上昇傾向	b 横ばい	c 下落傾向
C マンション	a 上昇傾向	b 横ばい	c 下落傾向

③ 現在、貴社の取扱件数は、1年前と比較してどのようにお感じですか。

A 住宅地	a 上昇傾向	b 横ばい	c 下落傾向
B 商業地	a 上昇傾向	b 横ばい	c 下落傾向
C マンション	a 上昇傾向	b 横ばい	c 下落傾向

④ 1年後の貴社の取り扱い件数は、現在と比較してどのようになると予想されますか。

A 住宅地	a 上昇傾向	b 横ばい	c 下落傾向
B 商業地	a 上昇傾向	b 横ばい	c 下落傾向
C マンション	a 上昇傾向	b 横ばい	c 下落傾向

3. 不動産賃貸について（取り扱いが無い場合は4にお進みください）

① 現在の賃料水準について、1年前と比較してどのようにお感じですか。

A 店舗・事務所賃料	a 上昇傾向	b 横ばい	c 下落傾向
B 共同住宅賃料	a 上昇傾向	b 横ばい	c 下落傾向

② 現在の空室数について、1年前と比較してどのようにお感じですか。

A 店舗・事務所	a 増加傾向	b 横ばい	c 減少傾向
B 共同住宅	a 増加傾向	b 横ばい	c 減少傾向

4. 開発融資関連（マンション・宅地開発など）

① 現在の貴社の開発物件について1年前と比較して

A マンション	a 増加傾向	b 横ばい	c 減少傾向
B 戸建住宅	a 増加傾向	b 横ばい	c 減少傾向

② 今後の貴社の案件は、どのようになると予想されますか。

A マンション	a 増加傾向	b 横ばい	c 減少傾向
B 戸建住宅	a 増加傾向	b 横ばい	c 減少傾向

ご協力ありがとうございました。

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