

第11回（令和3年春期）
大分県不動産市況DI調査

調査報告書
（詳細版）

令和3年9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（春期，秋期）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3年4月～5月配付
- ⑤ 調査方法：理事会会場で配付及び郵送
理事会会場で回収及びファックスによる回収
- ⑥ 回収率等：配付数1,000，有効回答数67，回収率6.7%

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）

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 (R2 秋期)	今回調査 (R3 春期)	動向
住宅地地価	足元	+7.1	-1.6	-8.7
	先行き	-30.7	-20.6	(-19.0)
商業地地価	足元	-3.8	-15.7	-11.9
	先行き	-48.2	-40.0	(-24.3)
共同住宅賃料	足元	-26.7	-24.1	+2.6
	先行き	-53.5	-35.1	(-11.0)
共同住宅空室率	足元	-54.8	-50.0	+4.8
	先行き	-59.3	-50.9	(-0.9)
店舗・事務所賃料	足元	-51.9	-57.7	-5.8
	先行き	-66.3	-61.0	(-3.3)
店舗・事務所空室率	足元	-60.5	-74.5	-14.0
	先行き	-70.9	-78.0	(-3.5)

※ 「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

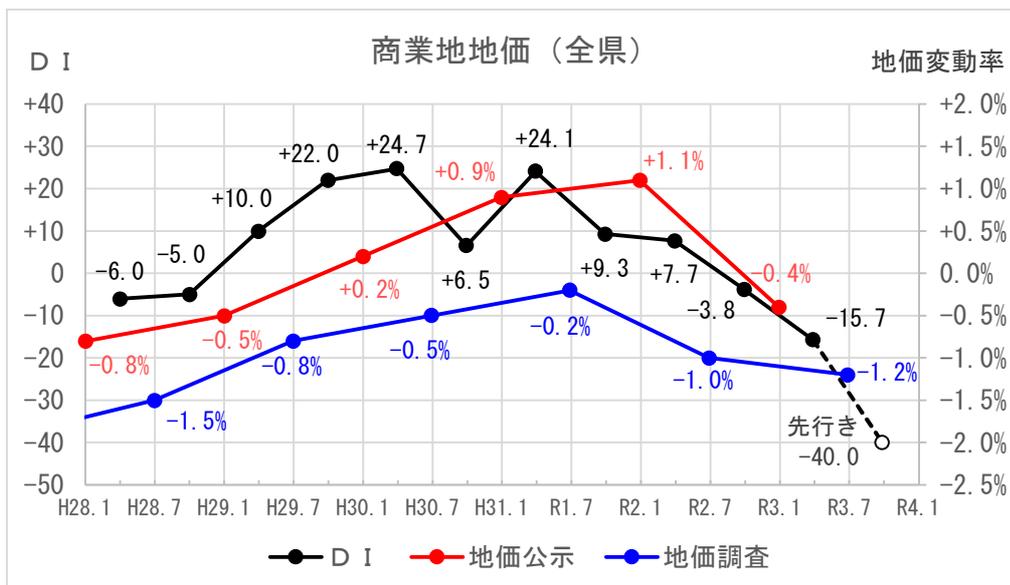
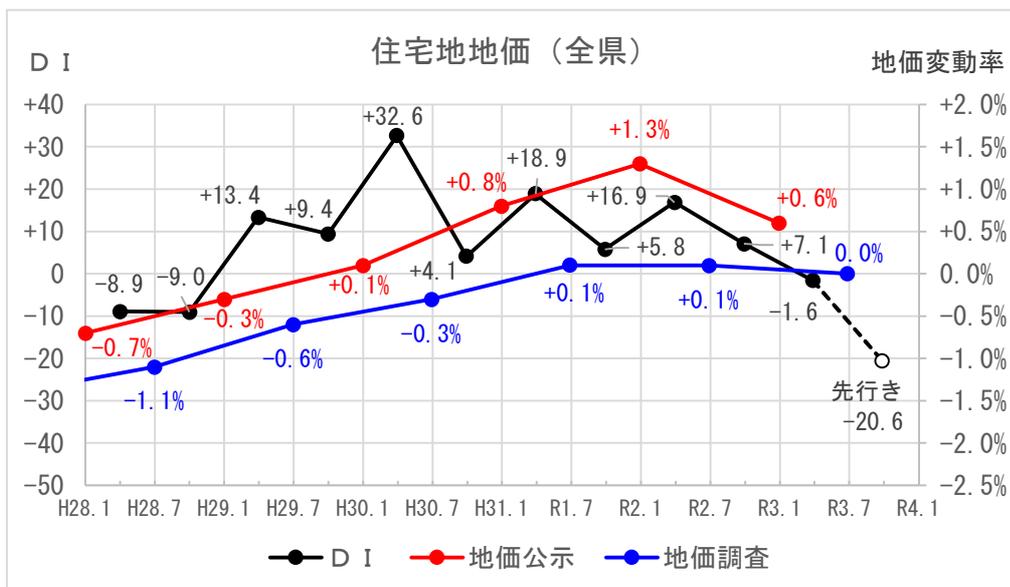
【前回調査の足元と今回調査の足元の比較】

- 大分県全体の不動産市況D Iを見ると、前回調査で唯一のプラスであった住宅地のD I値は今回マイナスに転じ、今回調査では、住宅地地価及び商業地地価、共同住宅賃料及び空室率、店舗・事務所賃料及び空室率といったすべての項目についてD I値がマイナスとなった。
- 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、共同住宅賃料及び空室率を除く項目について、いずれもマイナス幅の拡大が見られる。

【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、共同住宅賃料及び空室率、店舗・事務所賃料及び空室率といったすべての項目について、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、すべての項目でD I値のマイナス幅が拡大しており、前回調査に引き続き不動産市況の悪化が予想されている。特に、住宅地地価、商業地地価及び共同住宅賃料については、悪化の幅が大きい。

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3年春期）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、住宅地及び商業地とも、平成28年秋期まではマイナスとなっていたが、平成29年春期以降プラスに転じた。また、今回調査（令和3年春期）では、前回調査において小幅ながらプラスを維持した住宅地もマイナスに転じ、商業地はマイナス幅を拡大している。
- 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3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たが、商業地はマイナスへと転じている。なお、直近の令和3年7月時点の大分県地価調査では、住宅地は横ばいへ移行し、商業地はマイナス幅を拡大している。
- 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

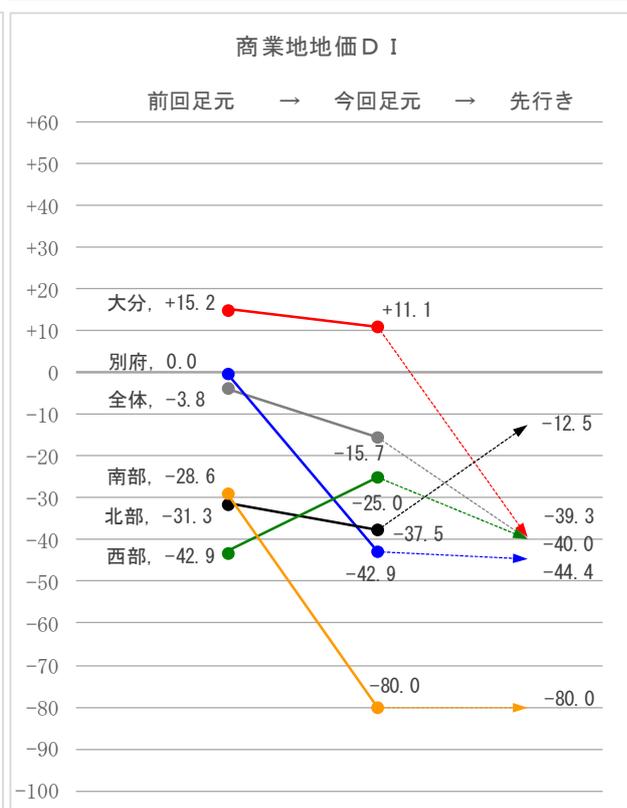
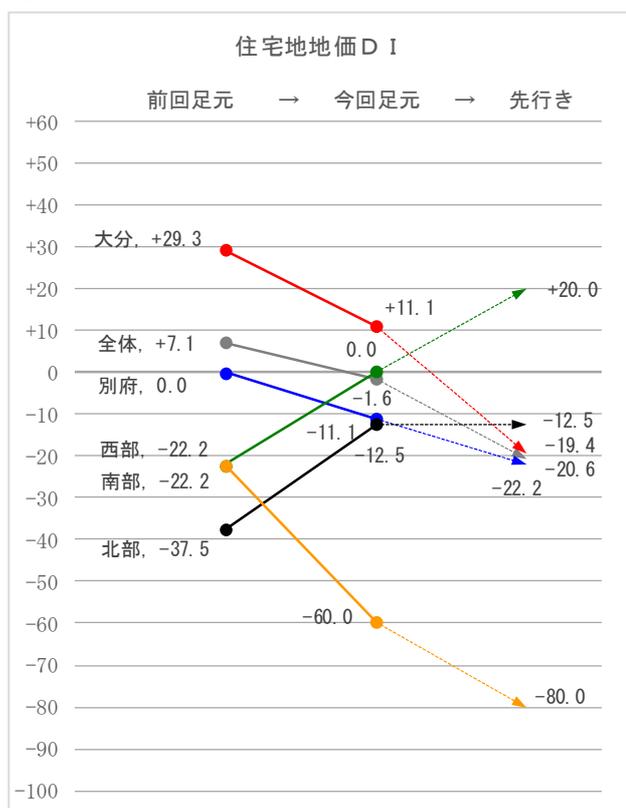
住宅地地価 D I

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	(+7.1) -1.6	(-30.7) -20.6	(-37.8) -19.0	全体	(-3.8) -15.7	(-48.2) -40.0	(-44.4) -24.3
大分市	(+29.3) +11.1	(-19.7) -19.4	(-49.0) -30.6	大分市	(+15.2) +11.1	(-41.3) -39.3	(-56.5) -50.4
大分市以外	(-25.0) -18.5	(-47.5) -22.2	(-22.5) -3.7	大分市以外	(-29.4) -45.8	(-56.8) -40.7	(-27.3) +5.1
別府市	(0.0) -11.1	(-33.3) -22.2	(-33.3) -11.1	別府市	(0.0) -42.9	(-66.7) -44.4	(-66.7) -1.6
北部地域	(-37.5) -12.5	(-47.1) -12.5	(-9.6) 0.0	北部地域	(-31.3) -37.5	(-58.8) -12.5	(-27.6) +25.0
西部地域	(-22.2) 0.0	(-44.4) +20.0	(-22.2) +20.0	西部地域	(-42.9) -25.0	(-37.5) -40.0	(+5.4) -15.0
南部地域	(-22.2) -60.0	(-62.5) -80.0	(-40.3) -20.0	南部地域	(-28.6) -80.0	(-66.7) -80.0	(-38.1) 0.0



- 大分市では、前回調査に引き続き住宅地及び商業地とも足元の D I 値はプラスを維持したが、プラス幅は縮小している。別府市は前回調査で住宅地及び商業地ともに足元の D I 値が±0.0 であったが、今回調査ではともに足元の D I 値はマイナスへ転じており、商業地については大幅なマイナスとなっている。
- 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、西部地域の住宅地を除くすべての地域で住宅地及び商業地とも 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、特に大分市の商業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

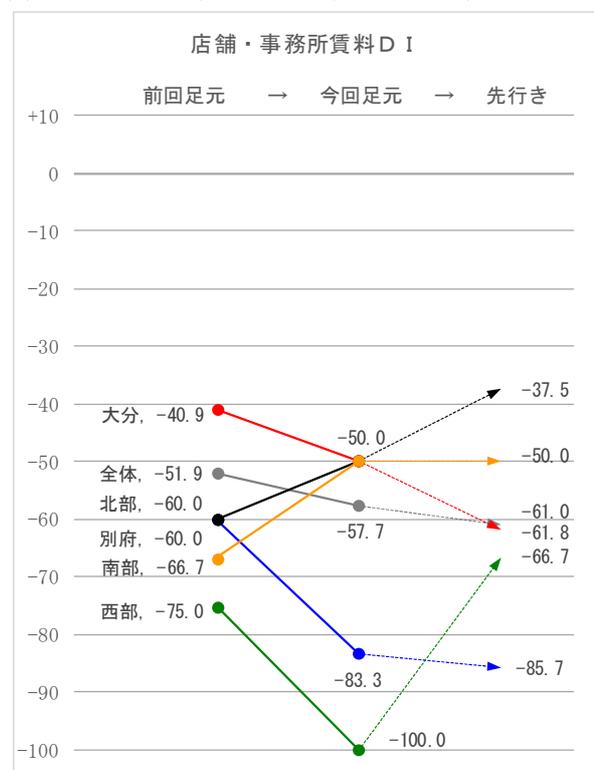
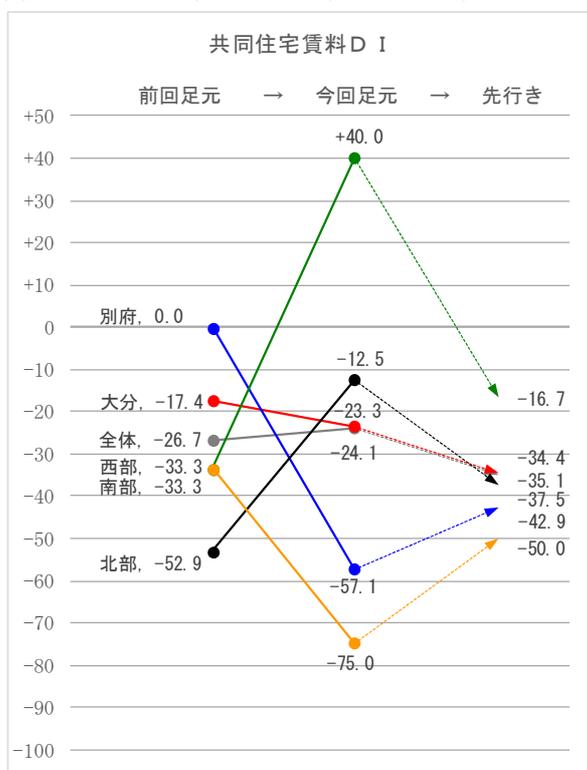
上段：前回調査結果，下段：今回調査結果

	足元	先行き	変化
	①	②	②-①
全体	(-26.7) -24.1	(-53.5) -35.1	(-26.7) -11.0
大分市	(-17.4) -23.3	(-56.3) -34.4	(-38.9) -11.0
大分市以外	(-37.5) -25.0	(-50.0) -36.0	(-12.5) -11.0
別府市	(0.0) -57.1	(-40.0) -42.9	(-40.0) +14.3
北部地域	(-52.9) -12.5	(-64.7) -37.5	(-11.8) -25.0
西部地域	(-33.3) +40.0	(-25.0) -16.7	(+8.3) -56.7
南部地域	(-33.3) -75.0	(-50.0) -50.0	(-16.7) +25.0

店舗・事務所賃料D I

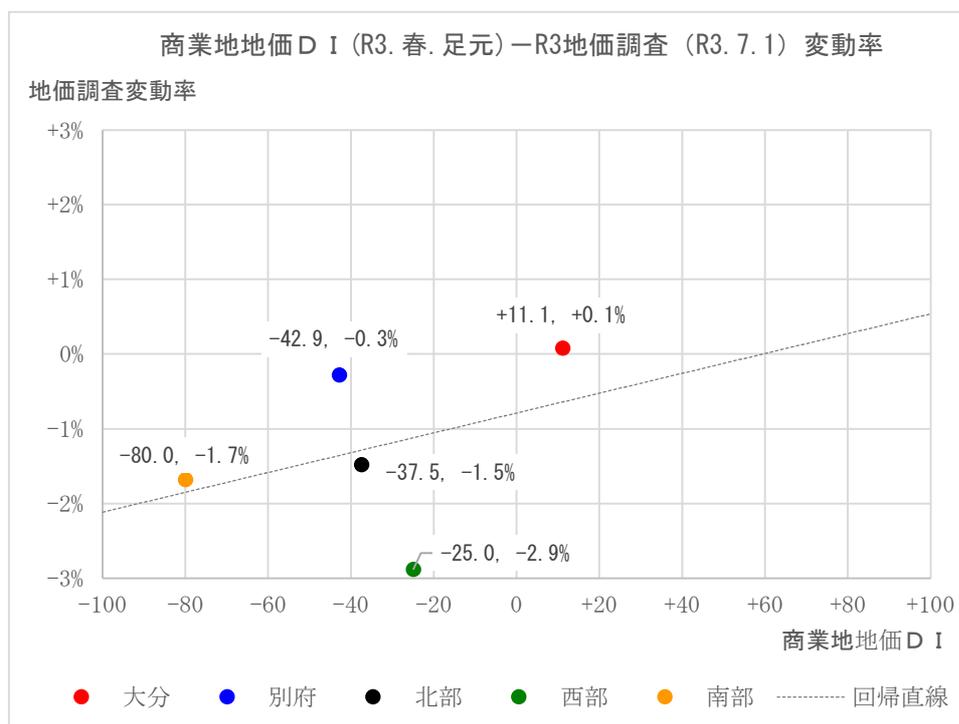
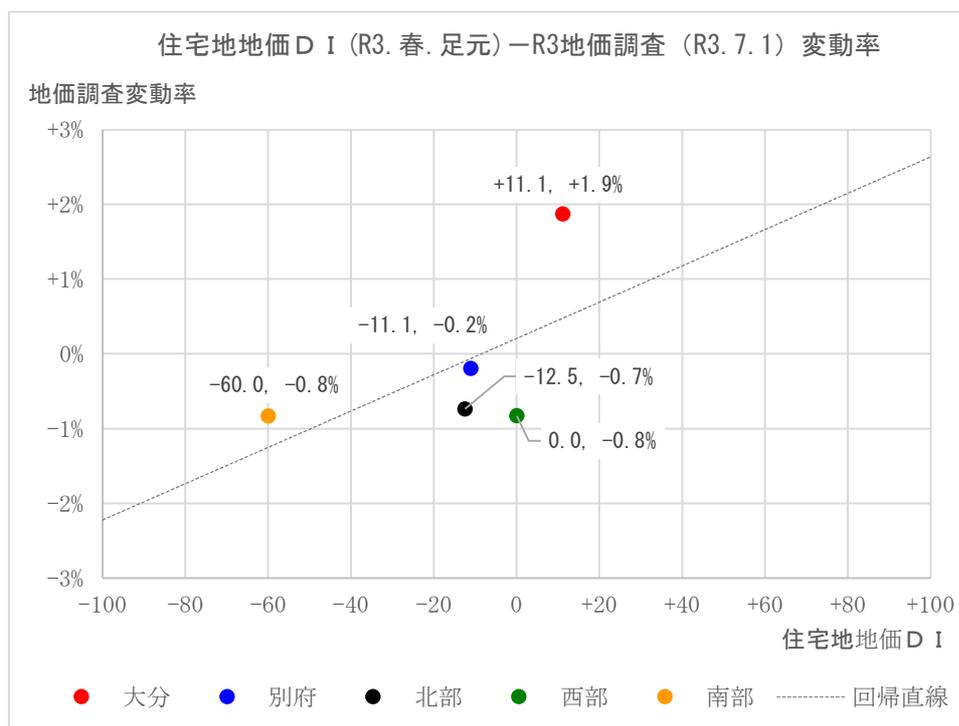
上段：前回調査結果，下段：今回調査結果

	足元	先行き	変化
	①	②	②-①
全体	(-51.9) -57.7	(-66.3) -61.0	(-14.4) -3.3
大分市	(-40.9) -50.0	(-57.4) -61.8	(-16.5) -11.8
大分市以外	(-64.9) -68.2	(-76.9) -60.0	(-12.1) +8.2
別府市	(-60.0) -83.3	(-100.0) -85.7	(-40.0) -2.4
北部地域	(-60.0) -50.0	(-76.5) -37.5	(-16.5) +12.5
西部地域	(-75.0) -100.0	(-62.5) -66.7	(+12.5) +33.3
南部地域	(-66.7) -50.0	(-77.8) -50.0	(-11.1) 0.0



- 足元の賃料については、西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、北部地域及び南部地域、並びに店舗・事務所の全地域でD I値はマイナスとなった。
- 先行きについては、共同住宅及び店舗・事務所とも、全地域でD I値はマイナスであるが、共同住宅では別府市及び南部地域、店舗・事務所では北部地域及び西部地域で、足元よりもD I値のマイナス幅は縮小している。

(3) 地域別地価D I と地価動向



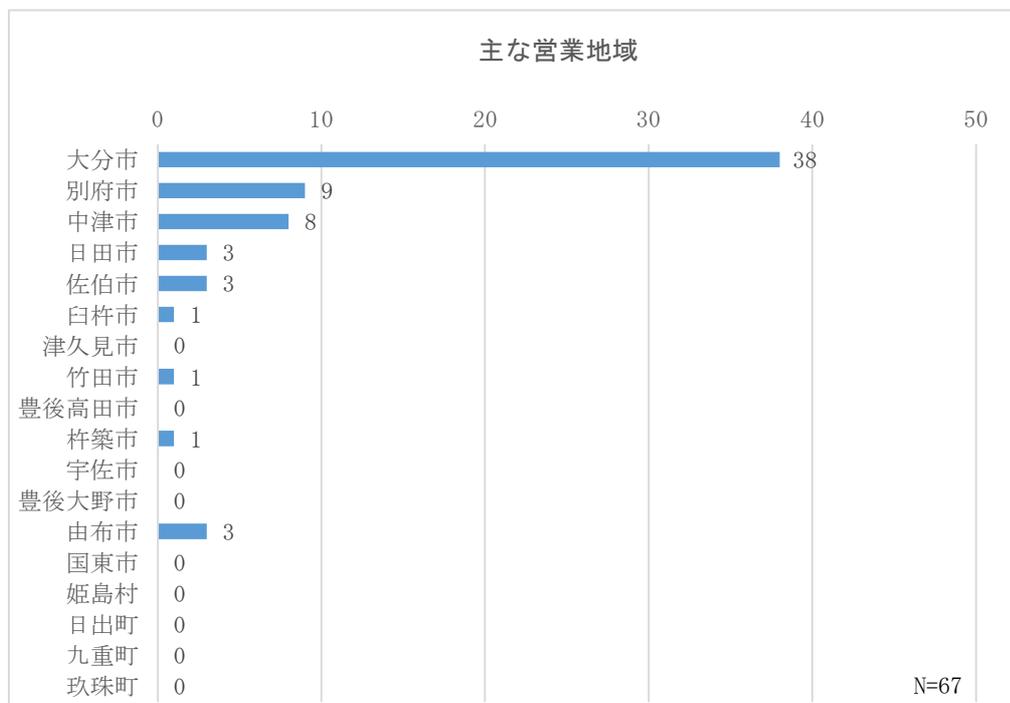
- 住宅地及び商業地の地価の足元のD Iと、令和3年7月時点の大分県地価調査における住宅地及び商業地の地価の対前年変動率を比較した。全体的な傾向としては、地価D Iと地価調査の地価変動率との間には、正の相関関係が認められる。
- 大分市は、住宅地及び商業地ともD I値はプラスであり、大分県地価調査における対前年変動率もプラスになっている。

2. 調査結果の詳細

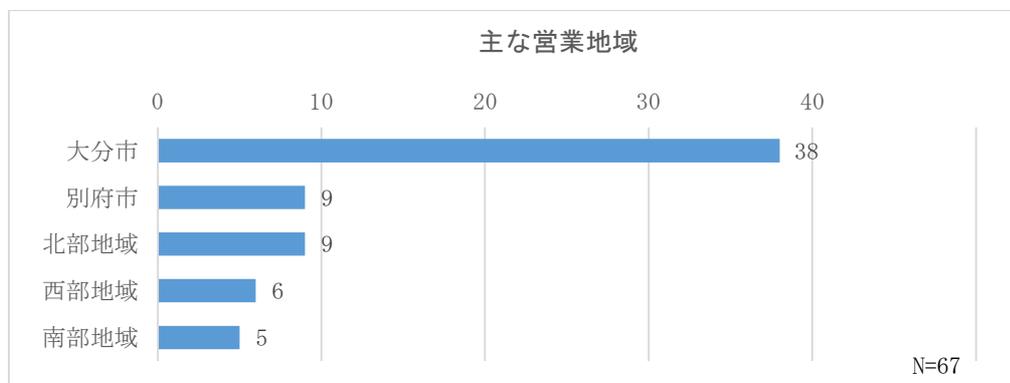
1) 営業の内容

(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○）



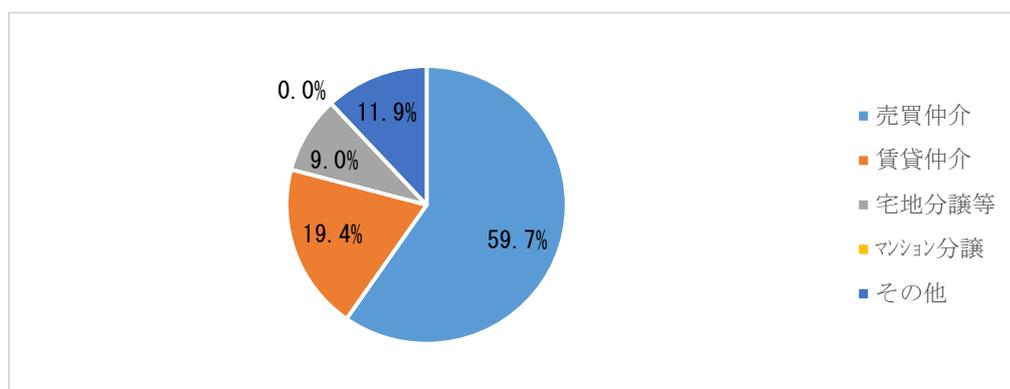
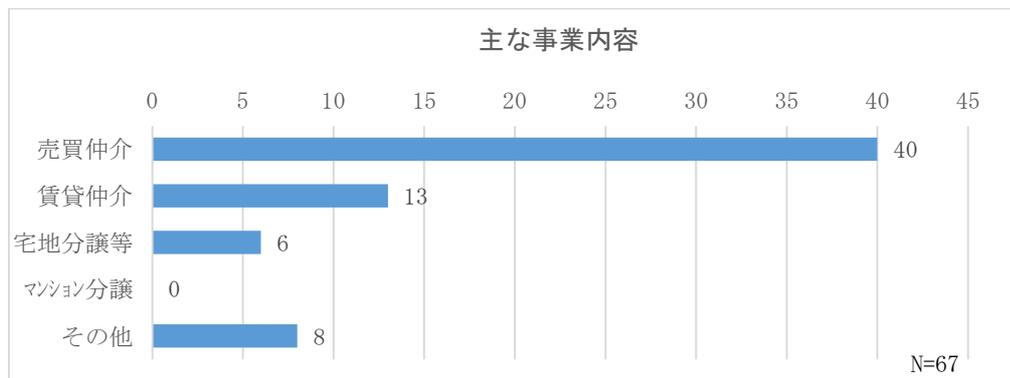
- 主な営業地域としては、有効回答 67 件中、大分市が 38 件と最も多く、全体の 56.7%を占めている。なお、問3以降の集計においては、大分市、別府市以外の市町村を、北部地域（中津市，豊後高田市，杵築市，宇佐市，国東市，姫島村，日出町）、西部地域（日田市，由布市，九重町，玖珠町）、南部地域（佐伯市，臼杵市，津久見市，竹田市，豊後大野市）に区分した。地域区分別の回答数は、下図のとおりである。



(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 67 件中、売買仲介業務が 40 件と最も多く、全体の 59.7%を占めている。次いで賃貸仲介（13 件，19.4%），宅地分譲等（6 件，9.0%）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

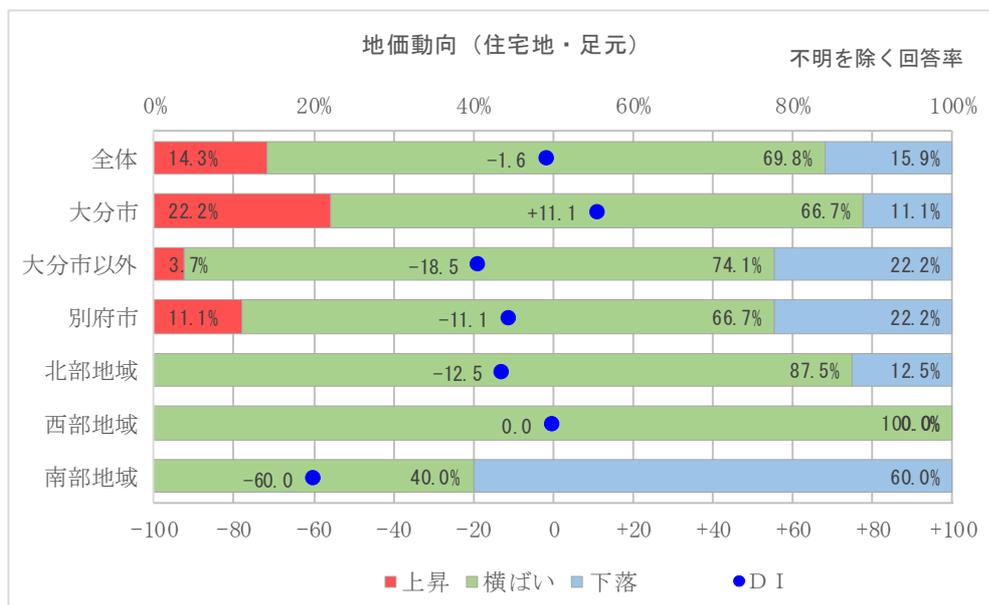
(1) 足元の地価動向

問3 主な営業地域における現在（令和3年4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	9	44	10	4	67	(+7.1)
	13.4%	65.7%	14.9%	6.0%		-1.6
	14.3%	69.8%	15.9%	—		
大 分 市	8	24	4	2	38	(+29.3)
	21.1%	63.2%	10.5%	5.3%		+11.1
	22.2%	66.7%	11.1%	—		
大分市以外	1	20	6	2	29	(-25.0)
	3.4%	69.0%	20.7%	6.9%		-18.5
	3.7%	74.1%	22.2%	—		
別 府 市	1	6	2	0	9	(0.0)
	11.1%	66.7%	22.2%	0.0%		-11.1
	11.1%	66.7%	22.2%	—		
北 部 地 域	0	7	1	1	9	(-37.5)
	0.0%	77.8%	11.1%	11.1%		-12.5
	0.0%	87.5%	12.5%	—		
西 部 地 域	0	5	0	1	6	(-22.2)
	0.0%	83.3%	0.0%	16.7%		0.0
	0.0%	100.0%	0.0%	—		
南 部 地 域	0	2	3	0	5	(-22.2)
	0.0%	40.0%	60.0%	0.0%		-60.0
	0.0%	40.0%	60.0%	—		

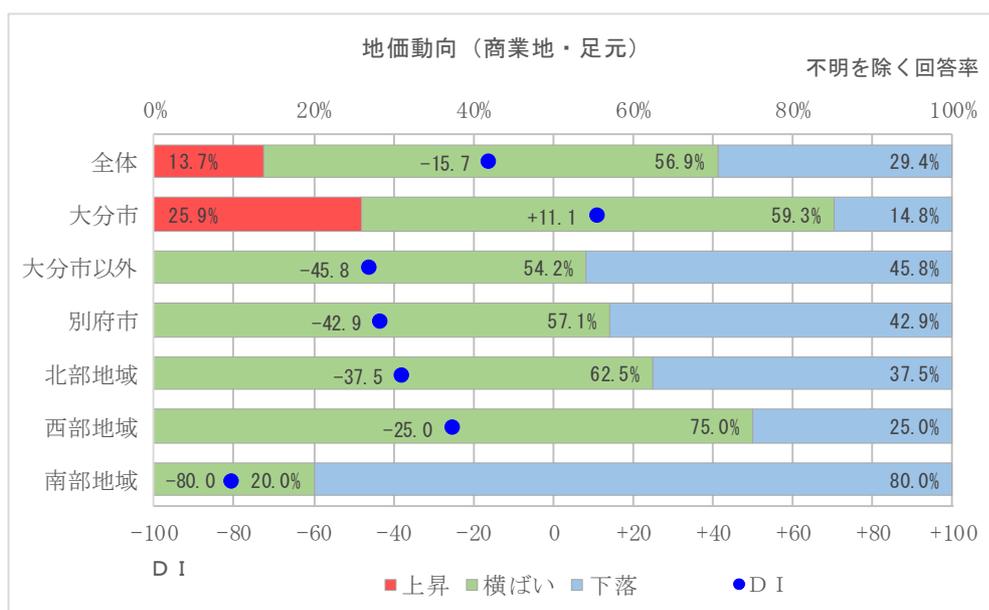


- 「上昇」に対する回答が見られたのは大分市（22.2%）と別府市（11.1%）であり、大分市ではD I値がプラス（+11.1）となったが、別府市については前回調査からマイナス（-11.1）に転じている。
- その他の地域では、北部地域はマイナスが縮小、西部地域のD I値が前回のマイナスから±0.0となった。一方、南部地域のD I値は、前回の-22.2から大幅に下がり-60.0となった。

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	7	29	15	7	58	(-3.8)
	12.1%	50.0%	25.9%	12.1%		-15.7
	13.7%	56.9%	29.4%	—		
大 分 市	7	16	4	4	31	(+15.2)
	22.6%	51.6%	12.9%	12.9%		+11.1
	25.9%	59.3%	14.8%	—		
大分市以外	0	13	11	3	27	(-29.4)
	0.0%	48.1%	40.7%	11.1%		-45.8
	0.0%	54.2%	45.8%	—		
別 府 市	0	4	3	1	8	(0.0)
	0.0%	50.0%	37.5%	12.5%		-42.9
	0.0%	57.1%	42.9%	—		
北 部 地 域	0	5	3	1	9	(-31.3)
	0.0%	55.6%	33.3%	11.1%		-37.5
	0.0%	62.5%	37.5%	—		
西 部 地 域	0	3	1	1	5	(-42.9)
	0.0%	60.0%	20.0%	20.0%		-25.0
	0.0%	75.0%	25.0%	—		
南 部 地 域	0	1	4	0	5	(-28.6)
	0.0%	20.0%	80.0%	0.0%		-80.0
	0.0%	20.0%	80.0%	—		



- 「上昇」に対する回答が見られたのは大分市（25.9%）のみであり、大分市ではD I値がプラス（+11.1）となった。別府市では、D I値が前回の±0.0から大幅なマイナス（-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、西部地域のD I値が前回の-42.9から-25.0と縮小したが、南部地域のD I値は、住宅地同様、前回の-28.6から大幅に下がり-80.0となった。
- 北部地域については前回と概ね同様である。

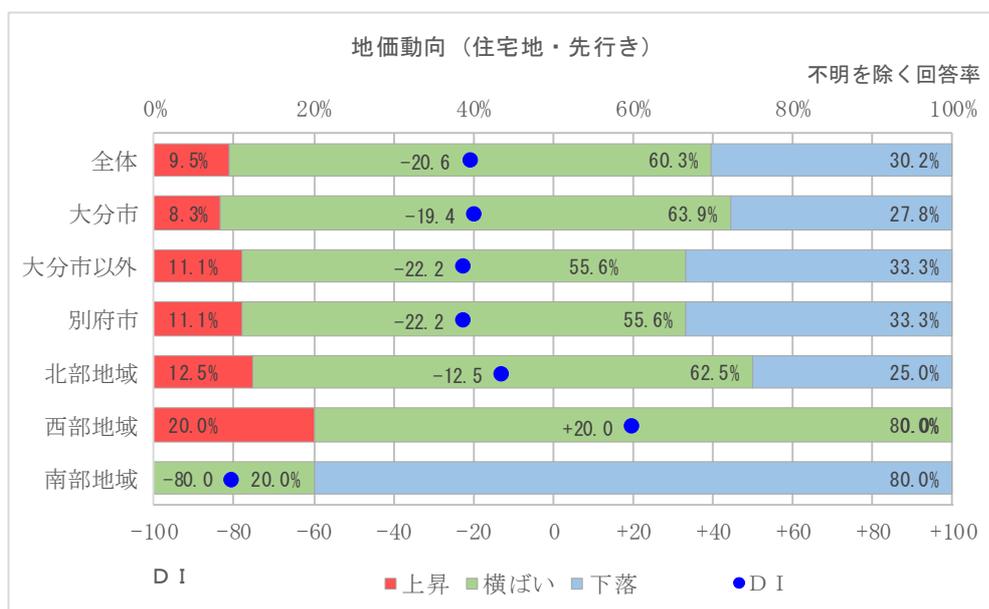
(2) 地価動向の先行き

問4 主な営業地域における半年～1年後の地価は、現在（令和3年4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	6	38	19	4	67	(-30.7)
	9.0%	56.7%	28.4%	6.0%		-20.6
	9.5%	60.3%	30.2%	—		
大 分 市	3	23	10	2	38	(-19.7)
	7.9%	60.5%	26.3%	5.3%		-19.4
	8.3%	63.9%	27.8%	—		
大分市以外	3	15	9	2	29	(-47.5)
	10.3%	51.7%	31.0%	6.9%		-22.2
	11.1%	55.6%	33.3%	—		
別 府 市	1	5	3	0	9	(-33.3)
	11.1%	55.6%	33.3%	0.0%		-22.2
	11.1%	55.6%	33.3%	—		
北 部 地 域	1	5	2	1	9	(-47.1)
	11.1%	55.6%	22.2%	11.1%		-12.5
	12.5%	62.5%	25.0%	—		
西 部 地 域	1	4	0	1	6	(-44.4)
	16.7%	66.7%	0.0%	16.7%		+20.0
	20.0%	80.0%	0.0%	—		
南 部 地 域	0	1	4	0	5	(-62.5)
	0.0%	20.0%	80.0%	0.0%		-80.0
	0.0%	20.0%	80.0%	—		

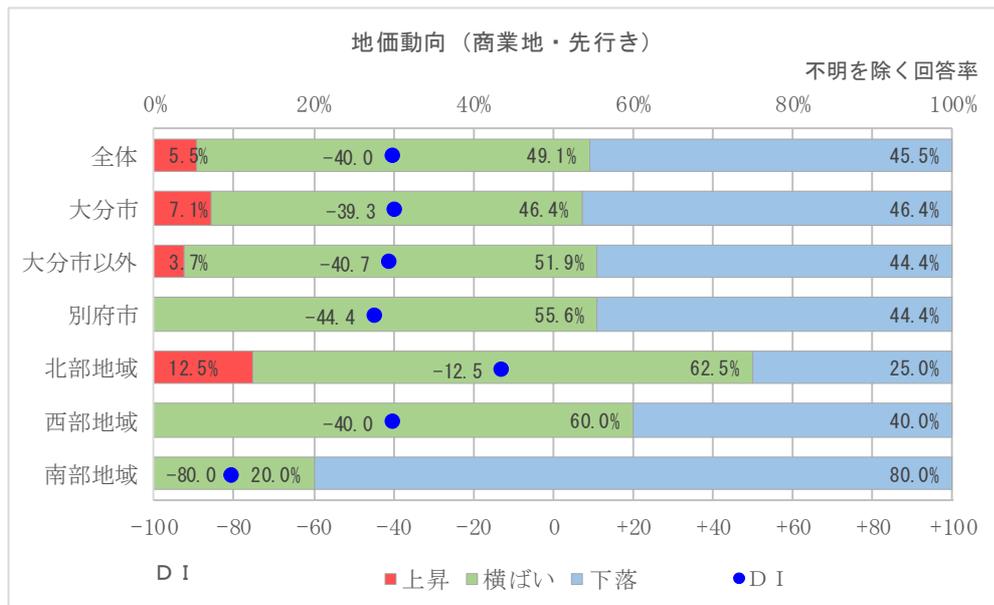


- 前回調査では、「上昇」に対する回答が大分市のみであったが、今回調査では南部地域を除くすべての地域で「上昇」に対する回答が見られた。また、前回調査ではすべての地域で先行きに対するD I値がマイナスであったが、今回調査では西部地域でD I値がプラス（+20.0）となった。
- 南部地域では前回調査の-62.5から今回調査の-80.0と-17.5ポイントの下落となり前回よりも一層マイナスが大きくなった。
- 南部地域を除く地域については、いずれも前回調査の先行きに対するD I値より改善が見られる。

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	3	27	25	5	60	(-48.2)
	5.0%	45.0%	41.7%	8.3%		-40.0
	5.5%	49.1%	45.5%	—		
大 分 市	2	13	13	3	31	(-41.3)
	6.5%	41.9%	41.9%	9.7%		-39.3
	7.1%	46.4%	46.4%	—		
大分市以外	1	14	12	2	29	(-56.8)
	3.4%	48.3%	41.4%	6.9%		-40.7
	3.7%	51.9%	44.4%	—		
別 府 市	0	5	4	0	9	(-66.7)
	0.0%	55.6%	44.4%	0.0%		-44.4
	0.0%	55.6%	44.4%	—		
北 部 地 域	1	5	2	1	9	(-58.8)
	11.1%	55.6%	22.2%	11.1%		-12.5
	12.5%	62.5%	25.0%	—		
西 部 地 域	0	3	2	1	6	(-37.5)
	0.0%	50.0%	33.3%	16.7%		-40.0
	0.0%	60.0%	40.0%	—		
南 部 地 域	0	1	4	0	5	(-66.7)
	0.0%	20.0%	80.0%	0.0%		-80.0
	0.0%	20.0%	80.0%	—		



- 商業地の地価の先行きについては、前回調査に引き続き、大分市及び別府市を含むすべての地域で先行きのD I値がマイナスとなった。
- 別府市、西部地域及び南部地域では、「上昇」に対する回答が見られなかった。特に、南部地域では、「下落」に対する回答が80.0%と非常に大きくなった。

3) 賃料・空室率の動向

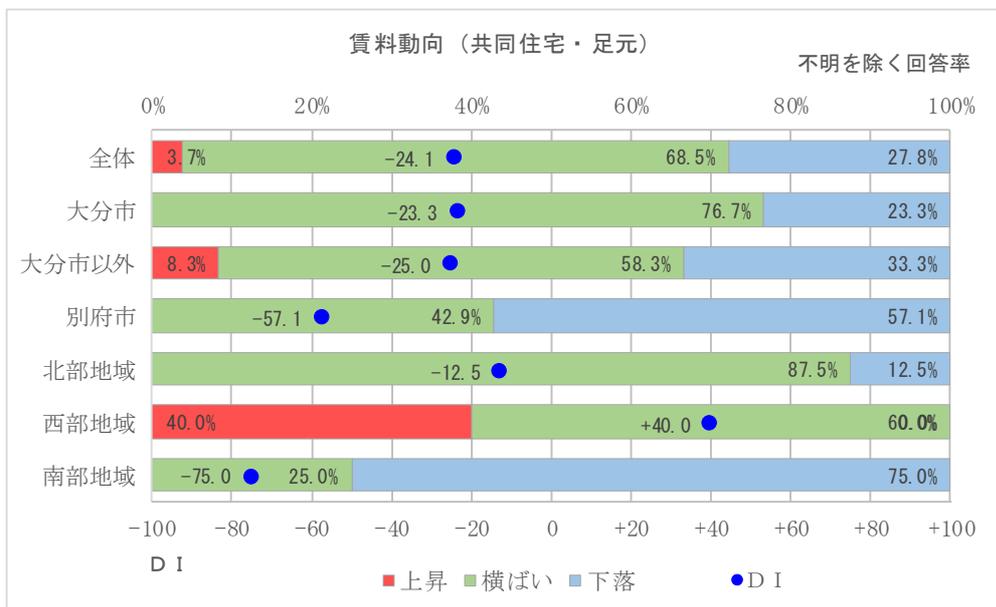
(1) 足元の賃料・空室率の動向

問5 主な営業地域における現在（令和3年4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	2	37	15	11	65	(-26.7)
	3.1%	56.9%	23.1%	16.9%		-24.1
	3.7%	68.5%	27.8%	—		
大 分 市	0	23	7	6	36	(-17.4)
	0.0%	63.9%	19.4%	16.7%		-23.3
	0.0%	76.7%	23.3%	—		
大分市以外	2	14	8	5	29	(-37.5)
	6.9%	48.3%	27.6%	17.2%		-25.0
	8.3%	58.3%	33.3%	—		
別 府 市	0	3	4	2	9	(0.0)
	0.0%	33.3%	44.4%	22.2%		-57.1
	0.0%	42.9%	57.1%	—		
北 部 地 域	0	7	1	1	9	(-52.9)
	0.0%	77.8%	11.1%	11.1%		-12.5
	0.0%	87.5%	12.5%	—		
西 部 地 域	2	3	0	1	6	(-33.3)
	33.3%	50.0%	0.0%	16.7%		+40.0
	40.0%	60.0%	0.0%	—		
南 部 地 域	0	1	3	1	5	(-33.3)
	0.0%	20.0%	60.0%	20.0%		-75.0
	0.0%	25.0%	75.0%	—		

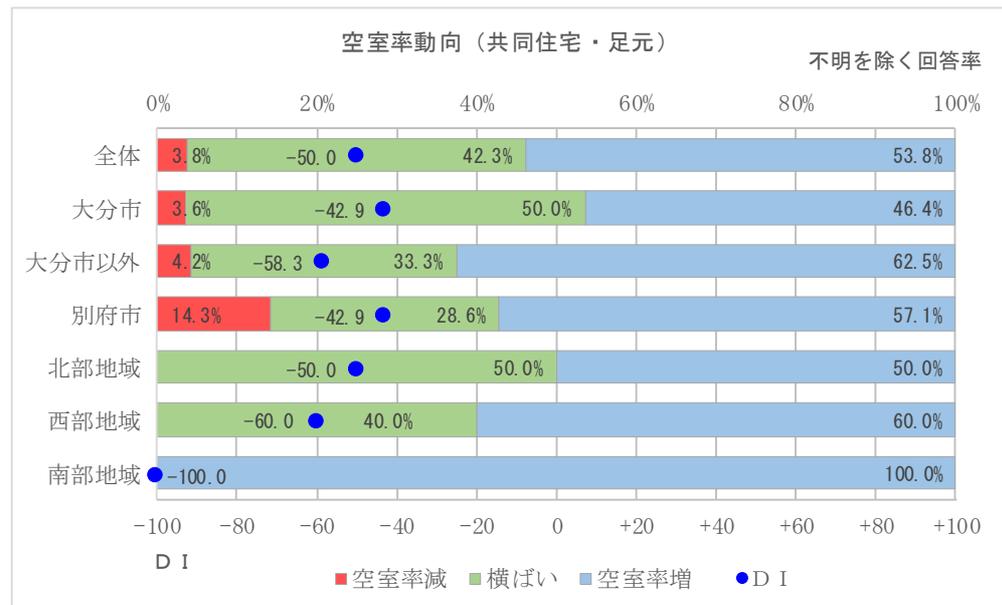


- 共同住宅の足元の賃料動向は、西部地域についてはD I値がプラスとなったが、西部地域を除く地域では、いずれもD I値はマイナスとなった。
- 「上昇」に対する回答は西部地域のみであり、西部地域においては、「下落」に対する回答が見られなかった。

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	2	22	28	13	65	(-54.8)
	3.1%	33.8%	43.1%	20.0%		-50.0
	3.8%	42.3%	53.8%	—		
大 分 市	1	14	13	8	36	(-48.9)
	2.8%	38.9%	36.1%	22.2%		-42.9
	3.6%	50.0%	46.4%	—		
大分市以外	1	8	15	5	29	(-61.5)
	3.4%	27.6%	51.7%	17.2%		-58.3
	4.2%	33.3%	62.5%	—		
別 府 市	1	2	4	2	9	(-20.0)
	11.1%	22.2%	44.4%	22.2%		-42.9
	14.3%	28.6%	57.1%	—		
北 部 地 域	0	4	4	1	9	(-64.7)
	0.0%	44.4%	44.4%	11.1%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		
西 部 地 域	0	2	3	1	6	(-66.7)
	0.0%	33.3%	50.0%	16.7%		-60.0
	0.0%	40.0%	60.0%	—		
南 部 地 域	0	0	4	1	5	(-75.0)
	0.0%	0.0%	80.0%	20.0%		-100.0
	0.0%	0.0%	100.0%	—		

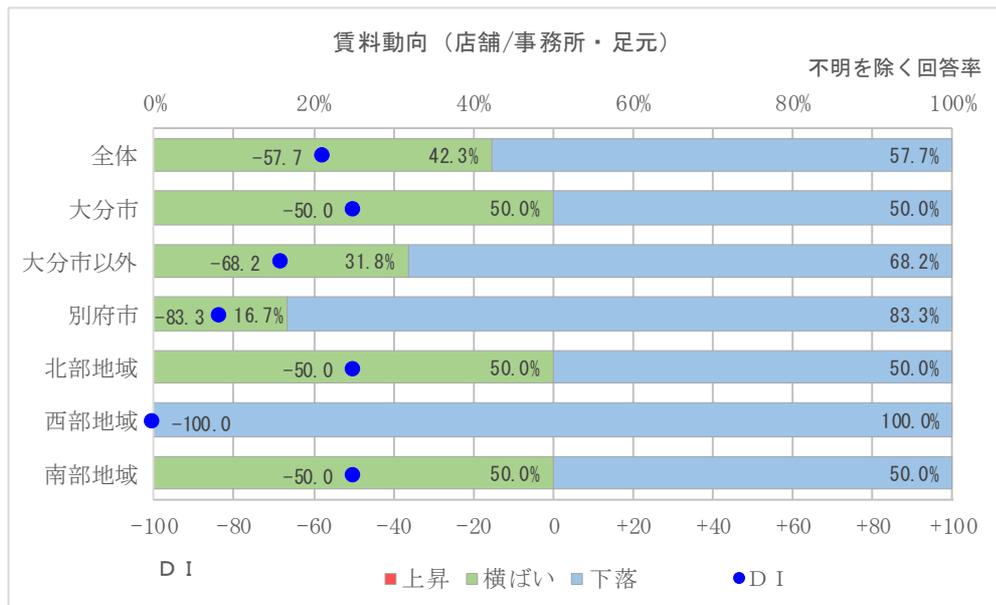


- 共同住宅の足元の空室動向では、前回調査同様、すべての地域でD I 値がマイナスとなった。また、前回調査に比べると、別府市及び南部地域ではD I 値のマイナス幅が拡大した。
- 今回調査では、大分市及び別府市について「空室率減少」に対する回答が見られた。

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	0	22	30	14	66	(-51.9)
	0.0%	33.3%	45.5%	21.2%		-57.7
	0.0%	42.3%	57.7%	—		
大 分 市	0	15	15	7	37	(-40.9)
	0.0%	40.5%	40.5%	18.9%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		
大分市以外	0	7	15	7	29	(-64.9)
	0.0%	24.1%	51.7%	24.1%		-68.2
	0.0%	31.8%	68.2%	—		
別 府 市	0	1	5	3	9	(-60.0)
	0.0%	11.1%	55.6%	33.3%		-83.3
	0.0%	16.7%	83.3%	—		
北 部 地 域	0	4	4	1	9	(-60.0)
	0.0%	44.4%	44.4%	11.1%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		
西 部 地 域	0	0	4	2	6	(-75.0)
	0.0%	0.0%	66.7%	33.3%		-100.0
	0.0%	0.0%	100.0%	—		
南 部 地 域	0	2	2	1	5	(-66.7)
	0.0%	40.0%	40.0%	20.0%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		

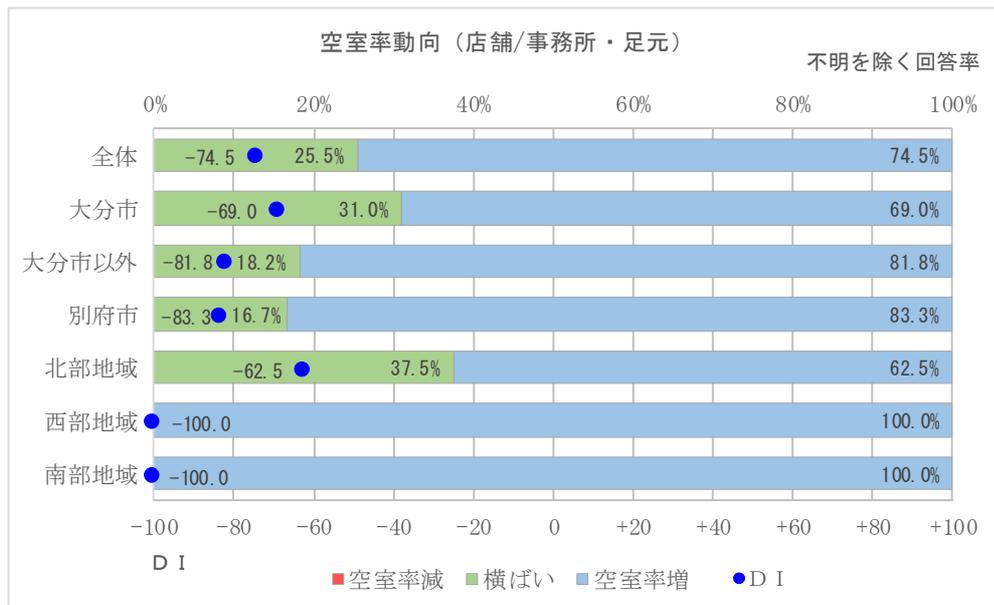


- 店舗・事務所の足元の賃料動向は、前回調査同様、すべての地域でD I 値がマイナスとなった。また、前回調査に比べると、北部地域及び南部地域ではD I 値のマイナス幅が縮小したが、他の地域ではD I 値のマイナス幅が拡大している。
- また、前回調査では大分市で「上昇」に対する回答が僅かに見られたが、今回調査ではすべての地域で「上昇」に対する回答が見られなかった。

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	0	13	38	14	65	(-60.5)
	0.0%	20.0%	58.5%	21.5%		-74.5
	0.0%	25.5%	74.5%	—		
大 分 市	0	9	20	7	36	(-50.0)
	0.0%	25.0%	55.6%	19.4%		-69.0
	0.0%	31.0%	69.0%	—		
大分市以外	0	4	18	7	29	(-73.0)
	0.0%	13.8%	62.1%	24.1%		-81.8
	0.0%	18.2%	81.8%	—		
別 府 市	0	1	5	3	9	(-100.0)
	0.0%	11.1%	55.6%	33.3%		-83.3
	0.0%	16.7%	83.3%	—		
北 部 地 域	0	3	5	1	9	(-60.0)
	0.0%	33.3%	55.6%	11.1%		-62.5
	0.0%	37.5%	62.5%	—		
西 部 地 域	0	0	4	2	6	(-62.5)
	0.0%	0.0%	66.7%	33.3%		-100.0
	0.0%	0.0%	100.0%	—		
南 部 地 域	0	0	4	1	5	(-88.9)
	0.0%	0.0%	80.0%	20.0%		-100.0
	0.0%	0.0%	100.0%	—		



- 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。ただし、別府市では、前回調査と比べると、D I値のマイナス幅が縮小している。
- また、前回調査では大分市及び西部地域で「空室率減少」に対する回答が僅かに見られたが、今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。

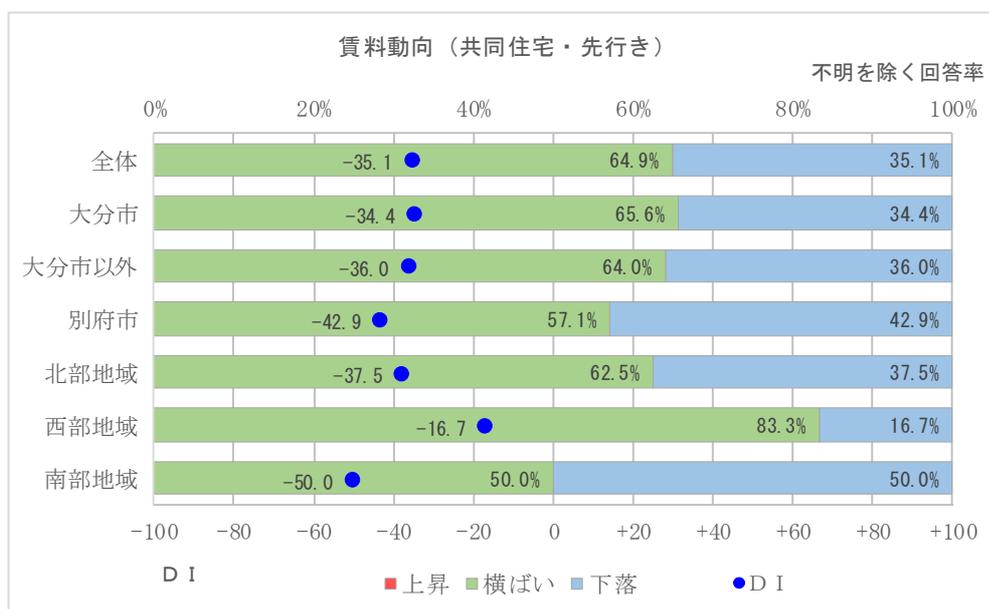
(2) 賃料・空室率の先行き

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3年4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	0	37	20	9	66	(-53.5)
	0.0%	56.1%	30.3%	13.6%		-35.1
	0.0%	64.9%	35.1%	—		
大 分 市	0	21	11	5	37	(-56.3)
	0.0%	56.8%	29.7%	13.5%		-34.4
	0.0%	65.6%	34.4%	—		
大分市以外	0	16	9	4	29	(-50.0)
	0.0%	55.2%	31.0%	13.8%		-36.0
	0.0%	64.0%	36.0%	—		
別 府 市	0	4	3	2	9	(-40.0)
	0.0%	44.4%	33.3%	22.2%		-42.9
	0.0%	57.1%	42.9%	—		
北 部 地 域	0	5	3	1	9	(-64.7)
	0.0%	55.6%	33.3%	11.1%		-37.5
	0.0%	62.5%	37.5%	—		
西 部 地 域	0	5	1	0	6	(-25.0)
	0.0%	83.3%	16.7%	0.0%		-16.7
	0.0%	83.3%	16.7%	—		
南 部 地 域	0	2	2	1	5	(-50.0)
	0.0%	40.0%	40.0%	20.0%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		

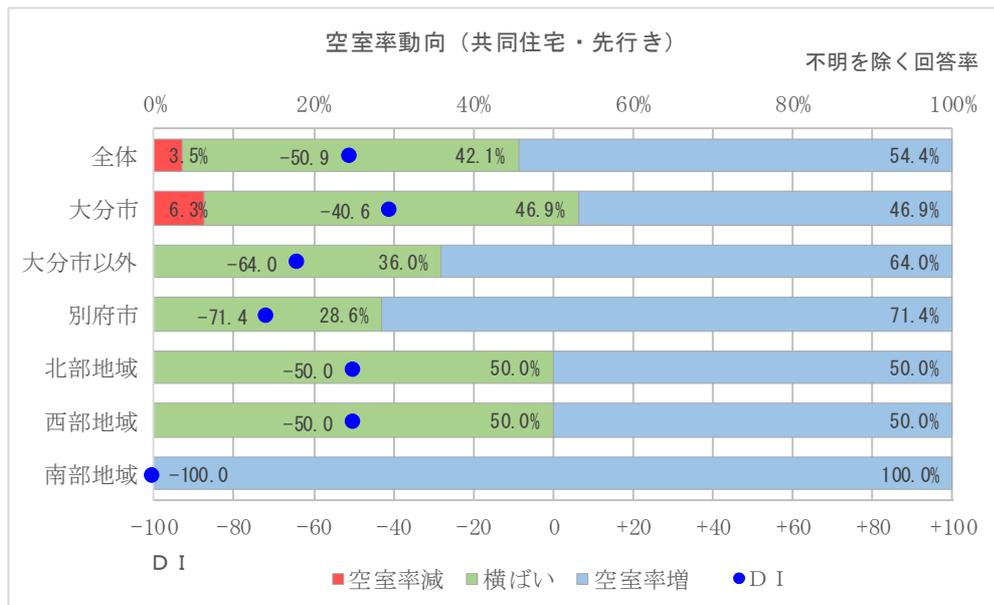


- 共同住宅の賃料動向の先行きは、前回調査同様、すべての地域でD I値がマイナスとなった。また、前回調査に比べると、別府市のみD I値のマイナス幅が拡大している。
- なお、前回調査同様、今回調査でもすべての地域で「上昇」に対する回答は見られなかった。

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	2	24	31	8	65	(-59.3)
	3.1%	36.9%	47.7%	12.3%		-50.9
	3.5%	42.1%	54.4%	—		
大 分 市	2	15	15	4	36	(-58.3)
	5.6%	41.7%	41.7%	11.1%		-40.6
	6.3%	46.9%	46.9%	—		
大分市以外	0	9	16	4	29	(-60.5)
	0.0%	31.0%	55.2%	13.8%		-64.0
	0.0%	36.0%	64.0%	—		
別 府 市	0	2	5	2	9	(-60.0)
	0.0%	22.2%	55.6%	22.2%		-71.4
	0.0%	28.6%	71.4%	—		
北 部 地 域	0	4	4	1	9	(-70.6)
	0.0%	44.4%	44.4%	11.1%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		
西 部 地 域	0	3	3	0	6	(-25.0)
	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		
南 部 地 域	0	0	4	1	5	(-75.0)
	0.0%	0.0%	80.0%	20.0%		-100.0
	0.0%	0.0%	100.0%	—		

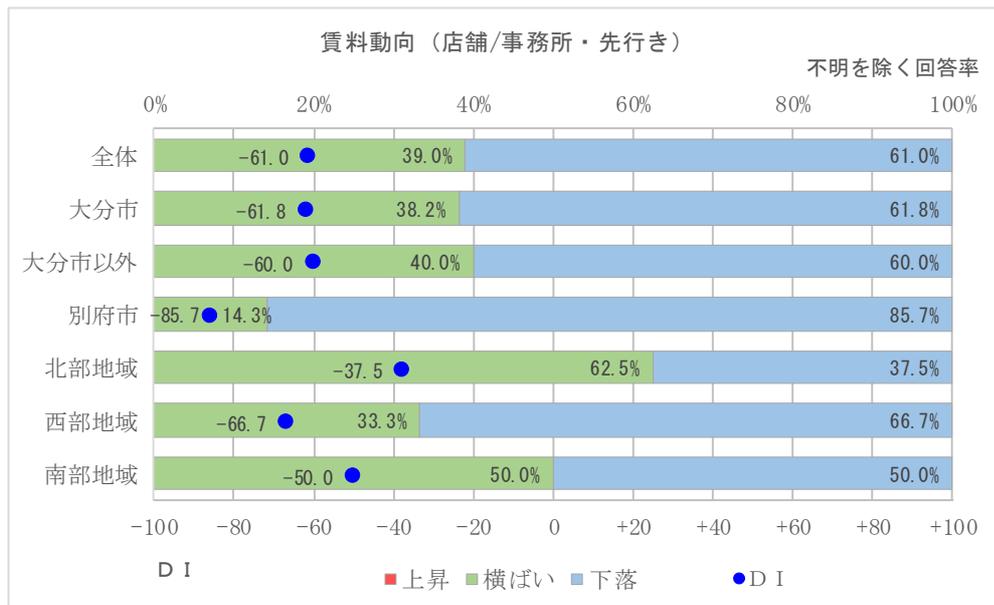


- 共同住宅の空室率動向の先行きは、前回調査同様、すべての地域でD I値がマイナスとなった。また、前回調査に比べると、大分市及び北部地域ではD I値のマイナス幅が縮小したが、他の地域ではD I値のマイナス幅は拡大している。
- 今回調査では、大分市で「空室率減少」に対する回答が僅かに見られた以外は、いずれの地域でも「空室率減少」に対する回答は見られなかった。

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	0	23	36	7	66	(-66.3)
	0.0%	34.8%	54.5%	10.6%		-61.0
	0.0%	39.0%	61.0%	—		
大 分 市	0	13	21	3	37	(-57.4)
	0.0%	35.1%	56.8%	8.1%		-61.8
	0.0%	38.2%	61.8%	—		
大分市以外	0	10	15	4	29	(-76.9)
	0.0%	34.5%	51.7%	13.8%		-60.0
	0.0%	40.0%	60.0%	—		
別 府 市	0	1	6	2	9	(-100.0)
	0.0%	11.1%	66.7%	22.2%		-85.7
	0.0%	14.3%	85.7%	—		
北 部 地 域	0	5	3	1	9	(-76.5)
	0.0%	55.6%	33.3%	11.1%		-37.5
	0.0%	62.5%	37.5%	—		
西 部 地 域	0	2	4	0	6	(-62.5)
	0.0%	33.3%	66.7%	0.0%		-66.7
	0.0%	33.3%	66.7%	—		
南 部 地 域	0	2	2	1	5	(-77.8)
	0.0%	40.0%	40.0%	20.0%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		

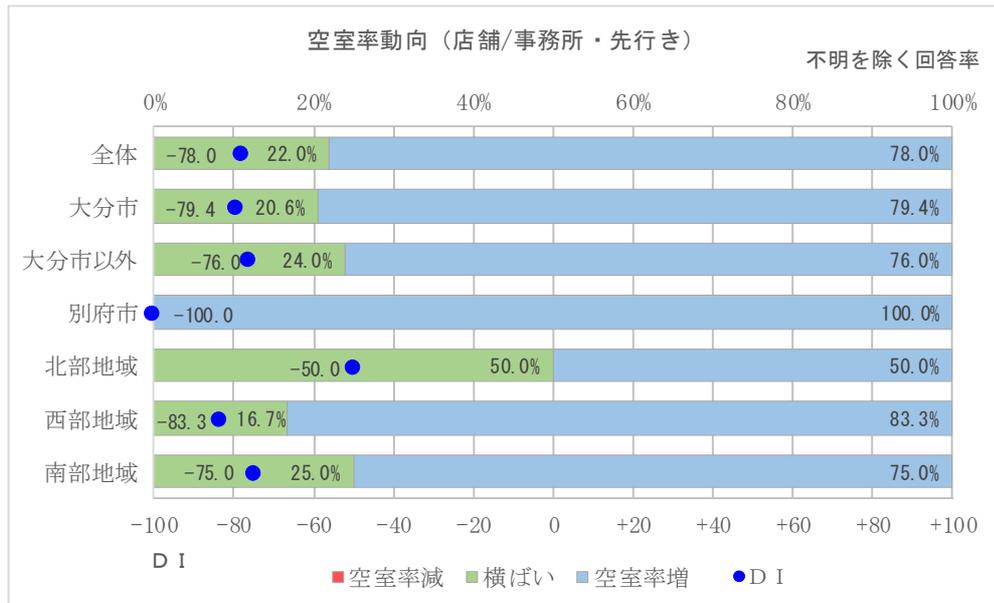


- 店舗・事務所の賃料動向の先行きは、前回調査同様、すべての地域でD I 値がマイナスとなった。また、前回調査に比べると、大分市及び西部地域ではD I 値のマイナス幅が拡大している。
- なお、前回調査同様、今回調査でもすべての地域で「上昇」に対する回答は見られなかった。

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	0	13	46	7	66	(-70.9)
	0.0%	19.7%	69.7%	10.6%		-78.0
	0.0%	22.0%	78.0%	—		
大 分 市	0	7	27	3	37	(-59.6)
	0.0%	18.9%	73.0%	8.1%		-79.4
	0.0%	20.6%	79.4%	—		
大分市以外	0	6	19	4	29	(-84.6)
	0.0%	20.7%	65.5%	13.8%		-76.0
	0.0%	24.0%	76.0%	—		
別 府 市	0	0	7	2	9	(-100.0)
	0.0%	0.0%	77.8%	22.2%		-100.0
	0.0%	0.0%	100.0%	—		
北 部 地 域	0	4	4	1	9	(-82.4)
	0.0%	44.4%	44.4%	11.1%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		
西 部 地 域	0	1	5	0	6	(-62.5)
	0.0%	16.7%	83.3%	0.0%		-83.3
	0.0%	16.7%	83.3%	—		
南 部 地 域	0	1	3	1	5	(-100.0)
	0.0%	20.0%	60.0%	20.0%		-75.0
	0.0%	25.0%	75.0%	—		



- 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。ただし、前回調査に比べると、北部地域及び南部地域ではD I 値のマイナス幅が縮小している。
- また、前回調査では大分市で「空室率減少」に対する回答が僅かに見られたが、今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。特に、別府市においては、回答のすべてが「空室率増加」となっており、D I 値も-100.0 となった。

4) 業況判断

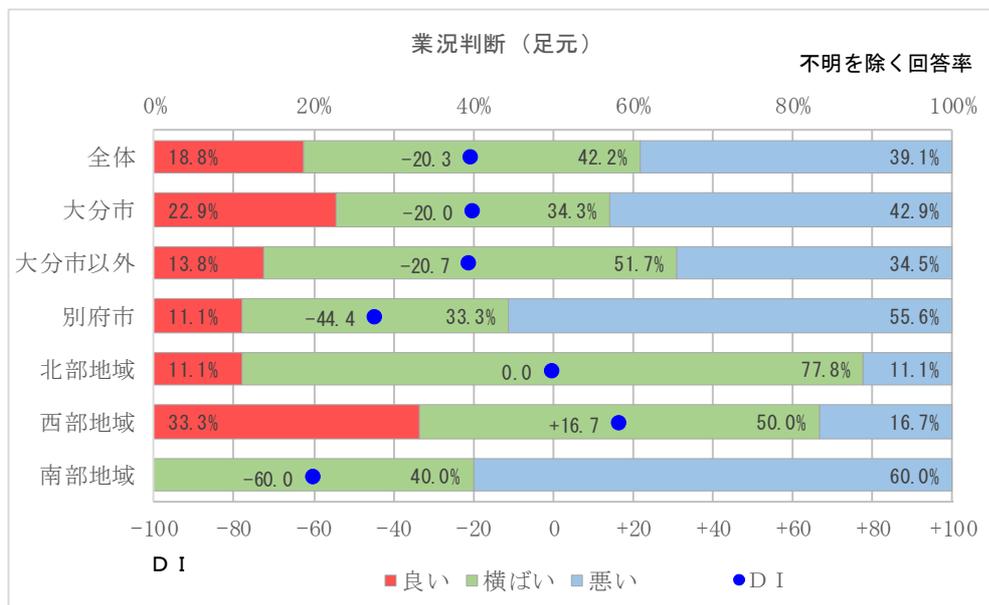
(1) 足元の業況

問7 主な営業地域における現在（令和3年4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	12	27	25	3	67	(-28.6)
	17.9%	40.3%	37.3%	4.5%		-20.3
	18.8%	42.2%	39.1%	—		
大 分 市	8	12	15	3	38	(-23.3)
	21.1%	31.6%	39.5%	7.9%		-20.0
	22.9%	34.3%	42.9%	—		
大分市以外	4	15	10	0	29	(-36.8)
	13.8%	51.7%	34.5%	0.0%		-20.7
	13.8%	51.7%	34.5%	—		
別 府 市	1	3	5	0	9	(-50.0)
	11.1%	33.3%	55.6%	0.0%		-44.4
	11.1%	33.3%	55.6%	—		
北 部 地 域	1	7	1	0	9	(-50.0)
	11.1%	77.8%	11.1%	0.0%		0.0
	11.1%	77.8%	11.1%	—		
西 部 地 域	2	3	1	0	6	(+37.5)
	33.3%	50.0%	16.7%	0.0%		+16.7
	33.3%	50.0%	16.7%	—		
南 部 地 域	0	2	3	0	5	(-75.0)
	0.0%	40.0%	60.0%	0.0%		-60.0
	0.0%	40.0%	60.0%	—		

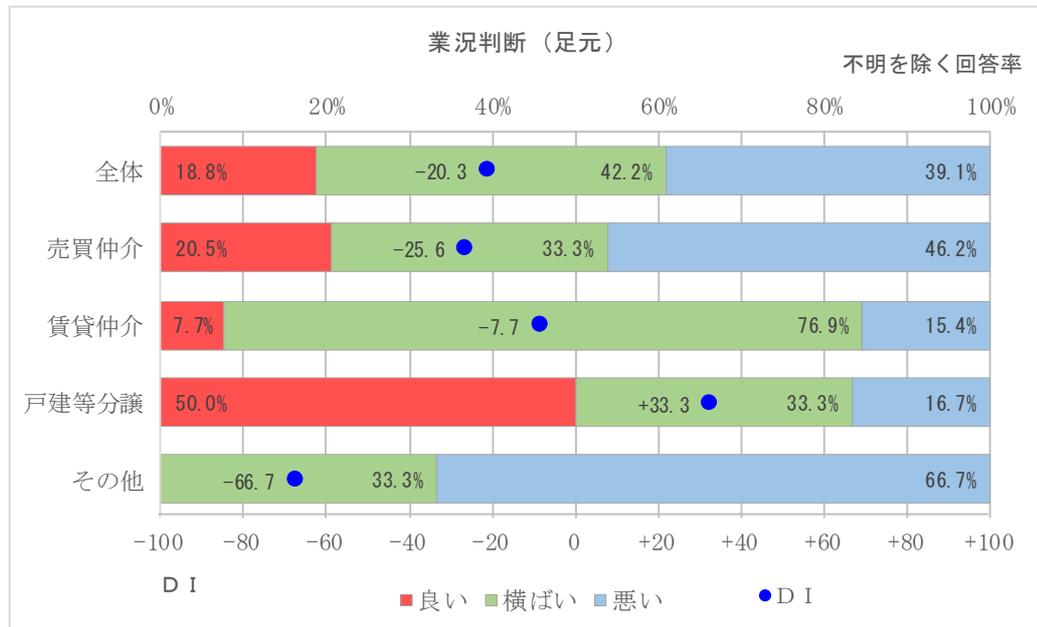


- 足元の業況判断については、前回調査に引き続きD I値がプラスとなったのは西部地域のみであり、今回調査では、北部地域でD I値が±0.0となった以外は、その他の地域でD I値がマイナスとなっている。
- 前回調査に引き続き、今回調査でも南部地域では「良い」に対する回答は見られなかった。

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	12	27	25	3	67	(-27.8)
	17.9%	40.3%	37.3%	4.5%		-20.3
	18.8%	42.2%	39.1%	—		
売 買 仲 介	8	13	18	1	40	(-20.7)
	20.0%	32.5%	45.0%	2.5%		-25.6
	20.5%	33.3%	46.2%	—		
賃 貸 仲 介	1	10	2	0	13	(-45.5)
	7.7%	76.9%	15.4%	0.0%		-7.7
	7.7%	76.9%	15.4%	—		
戸 建 分 譲 宅 地 分 譲	3	2	1	0	6	(-21.4)
	50.0%	33.3%	16.7%	0.0%		+33.3
	50.0%	33.3%	16.7%	—		
そ の 他	0	2	4	2	8	(-66.7)
	0.0%	25.0%	50.0%	25.0%		-66.7
	0.0%	33.3%	66.7%	—		



- 主な事業内容別に足元の業況を見ると、前回調査ではすべての事業でD I値がマイナスであったが、今回調査では戸建分譲・宅地分譲でD I値がプラスへと転じた。なお、今回調査では売買仲介のみD I値のマイナス幅が拡大している。
- 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。

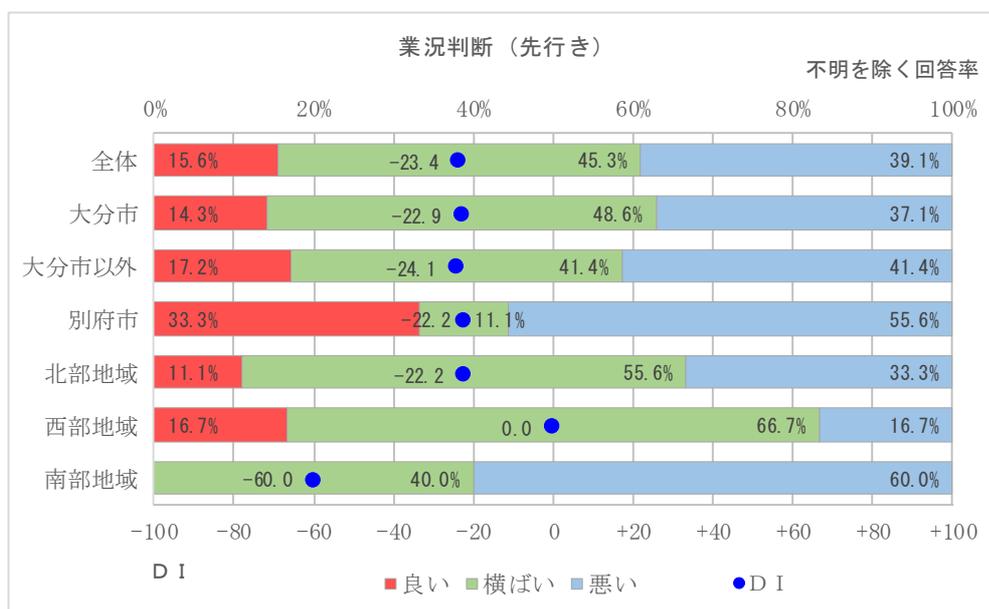
(2) 業況の先行き

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3年4月頃）と比較して、どうなると予想しますか？（1つに〇）

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	10	29	25	3	67	(-17.7)
	14.9%	43.3%	37.3%	4.5%		-23.4
	15.6%	45.3%	39.1%	—		
大 分 市	5	17	13	3	38	(-11.9)
	13.2%	44.7%	34.2%	7.9%		-22.9
	14.3%	48.6%	37.1%	—		
大分市以外	5	12	12	0	29	(-27.0)
	17.2%	41.4%	41.4%	0.0%		-24.1
	17.2%	41.4%	41.4%	—		
別 府 市	3	1	5	0	9	(0.0)
	33.3%	11.1%	55.6%	0.0%		-22.2
	33.3%	11.1%	55.6%	—		
北 部 地 域	1	5	3	0	9	(-26.7)
	11.1%	55.6%	33.3%	0.0%		-22.2
	11.1%	55.6%	33.3%	—		
西 部 地 域	1	4	1	0	6	(+12.5)
	16.7%	66.7%	16.7%	0.0%		0.0
	16.7%	66.7%	16.7%	—		
南 部 地 域	0	2	3	0	5	(-87.5)
	0.0%	40.0%	60.0%	0.0%		-60.0
	0.0%	40.0%	60.0%	—		

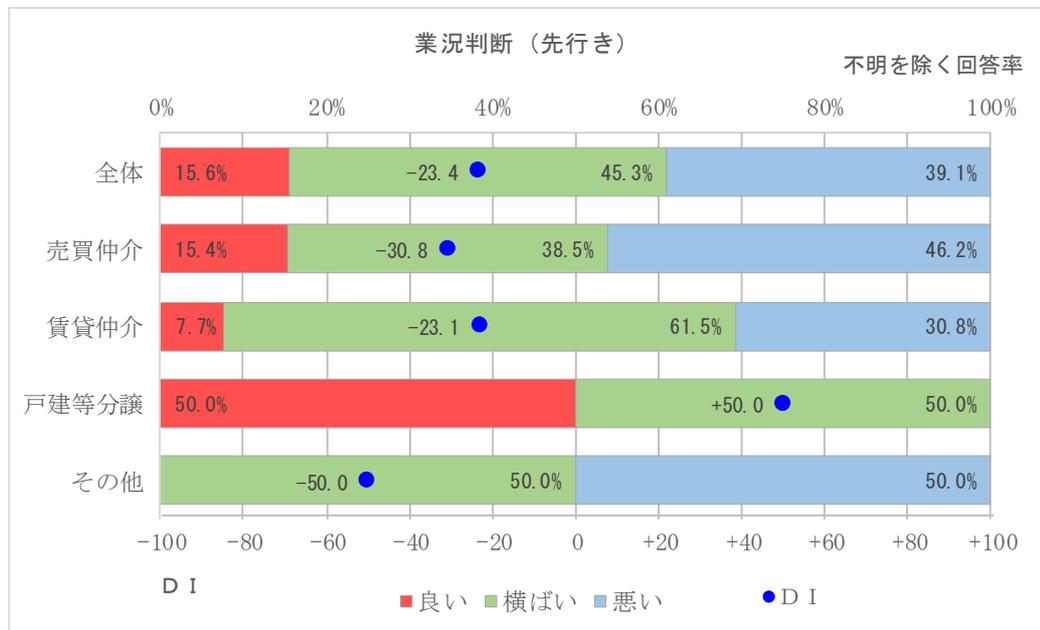


- 地域別に業況の先行きを見ると、前回調査でD I 値がプラスであった西部地域は今回調査でD I 値が±0.0へ、D I 値が±0.0であった別府市はD I 値がマイナスとなった。また、大分市は前回調査と比べるとD I 値のマイナス幅が拡大した。
- 前回調査に引き続き、今回調査でも南部地域では「良い」に対する回答が見られなかったが、前回調査で「良い」に対する回答が見られなかった別府市で、今回調査では「良い」に対する回答が見られた。

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	10	29	25	3	67	(-18.9)
	14.9%	43.3%	37.3%	4.5%		-23.4
	15.6%	45.3%	39.1%	—		
売 買 仲 介	6	15	18	1	40	(-17.5)
	15.0%	37.5%	45.0%	2.5%		-30.8
	15.4%	38.5%	46.2%	—		
賃 貸 仲 介	1	8	4	0	13	(-23.8)
	7.7%	61.5%	30.8%	0.0%		-23.1
	7.7%	61.5%	30.8%	—		
戸 建 分 譲 宅 地 分 譲	3	3	0	0	6	(-15.4)
	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%		+50.0
	50.0%	50.0%	0.0%	—		
そ の 他	0	3	3	2	8	(-25.0)
	0.0%	37.5%	37.5%	25.0%		-50.0
	0.0%	50.0%	50.0%	—		



- 主な事業内容別に業況の先行きを見ると、前回調査ではすべての事業でD I 値がマイナスであったが、今回調査では戸建分譲・宅地分譲でD I 値がプラスとなった。なお、今回調査では売買仲介・その他の事業でD I 値のマイナス幅が拡大している。

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

- ・ 新型コロナウイルス感染症の影響で撤退する企業がある。
- ・ 準工業地域での土地取得の希望が多い。（倉庫／配送センター等）その多くが津波を恐れて海拔の高所を希望しているが大分市にはほとんどない。
- ・ 津波を考えて高台の住宅地を望むユーザーが増えている。
- ・ 売買物件は少なくなると思います。賃貸物件は多くなると思いますが、成約率は下がると思います。
- ・ 新築物件は増えていくが、空室部屋が多すぎて需要が少ない。
- ・ ペット可分譲マンションの問合せが増えています。
- ・ 新築用宅地の需要が高まっている。
- ・ 中心市街地のマンション価格は高騰中であるが、近いうちに反落があるのではないかと思う。
- ・ コロナ禍による木材価格の高騰が危惧され、その影響が不動産市場に表われるか心配である。

② 別府市

- ・ 不動産の売買に関して、コロナ禍の為隣接者が県外所有者の場合、境界立会をお願いしても来県してくれない。また、取引に関しても売主は来県せず、司法書士の先生に本人確認などをしてもらい、取引をしてもらっている状況です。コロナが収束するまでは上記のような状態が続くと思います。

③ 北部地域

（回答なし）

④ 西部地域

- ・ 郊外の戸建住宅が空家になっているところが多くなってきているとよく耳にする。
- ・ インバウンドの顧客減少でテナント各店が苦戦している。この状態が続くと営業継続が厳しくなる先が増加するのではないか。

⑤ 南部地域

- ・ 空家増に伴って、需給バランスが崩れている。

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D I 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様並びに公益社団法人全日本不動産協会大分県本部様のご承認をいただき、平成28年度より年2回(春期・秋期)、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(令和3年4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3年4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3年4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つに〇）

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3年4月頃）と比較して、どうなる
と予想しますか？ （それぞれ1つに〇）

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3年4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つに〇）

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3年4月頃）と比較して、どうなるかと予想しますか？ （1つに〇）

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、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。