

平成27年

不動産景気動向に関するアンケート調査結果

～第4回 熊本都市圏・八代市域 不動産DI調査～

基準日：平成27年9月1日

一般社団法人 熊本県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全日本不動産協会熊本県本部
公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会

1. はじめに

このたび、熊本県下における不動産関連3団体（一般社団法人熊本県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会熊本県本部、公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会）の共同事業として、第4回・不動産市況調査（不動産DI調査）を実施致しました。

今回は昨年に引き続いての調査ではありますが、アンケート結果を見ましてもDIが上昇した地区、下落した地区と様々であり、地域動向を反映した興味深い結果となっております。

当報告書が利用者の皆様にとりまして有用な資料となることを希望しております。

最後になりましたが、当調査にご協力頂きましたすべての皆様に厚く御礼申し上げます。

平成27年10月吉日

※本調査は、熊本都市圏及び八代市域の①不動産価格、②取扱件数、③賃貸物件、④開発物件、の各項目についてアンケート調査及び集計を行っております。

2. 調査概要

DI “diffusion index (indication)” 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」の割合を表します。

DIは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。

ただし、景気拡張（縮小）が加速していることを示すものではないことに注意が必要です。

※DI = 「上向き」回答数 / 総回答数 × 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）

DI値50 (%) 超で景気拡大、50 (%) 未満で景気悪化と判断します。

3. 調査基準日

平成27年9月1日

4. 調査方法等

- ① 調査対象：熊本市、合志市、菊陽町、大津町、西原村、益城町、嘉島町及び八代市に
本社または営業拠点を有する1,321不動産業者（全宅連及び全日会員）
- ② 調査方法：郵送による調査票の送付
- ③ 回答方法：郵送、FAX、インターネット
- ④ 回答率：26.3%（348社）

5. 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。（注1）

②集計表は、「回答数」、「D I 値」、「D I 動向」を表します。（注2）

注1）回答総数が少ない場合は、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。

注2）D I 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。

6. お願い

引用、転載等の場合は3団体への事前のご連絡をお願い致します。

連絡先

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会	096-385-5020
一般社団法人 熊本県宅地建物取引業協会	096-213-1355
公益社団法人 全日本不動産協会熊本県本部	096-383-9040

7. 結果概要

ー総括ー

本年度の不動産に関する景気動向指数（D I）は、改善している地価動向に対し、賃料・空室率が悪化傾向を示しており、やや低調な地価予測という結果になっている。

住宅地については、消費増税前の駆け込み需要の反動により悪化した昨年に比し改善傾向が顕著であり、熊本市周辺地域にあつては約10ポイントの上昇で景気判断の分かれ目である50を上回った。商業地については、開発が進む熊本駅周辺や来年春に新設されるJR西熊本駅、さらには中心部における各開発プロジェクト等の影響により3年連続で改善傾向にあり、景気拡大が鮮明化した。

なお、八代市においては、50ポイントを下回る項目が多いが、現在の動きは熊本都市圏同様に改善傾向である。

ー各項目についてー

地価動向D Iについて、住宅地は熊本市域で3.2p改善しているが、ここ3年間はほぼ50程度で推移しており、横ばい傾向である。中央区と南区で大きく改善する一方、西区の低迷が続いている。人口増が進む熊本市周辺地域においては前述のとおり改善傾向であり、合志市西合志、菊陽町、益城町の動向が大きく寄与している。

商業地は、熊本市域で4.6p改善し54.9となった。これは昨年まで50を下回っていた東区、西区、南区が50を上回った結果であるが、北区が大きく悪化している。熊本市周辺地域においても1.4p改善し51.4となったが、50超は菊陽町のみである。

中古マンションは、多くの地区で改善傾向が見られたものの、50超は熊本市中央区のみである。

地価の見通しについて、熊本市の住宅地で上昇の予測は中央区のみであり、他区はすべて下落の見通しである。一方、熊本市周辺地域の住宅地は概ね横ばい傾向が多く、上昇予測は菊陽町のみである。

商業地は、住宅地同様、熊本市中心部及び中央区が上昇の予測であり、西区、南区が初めて上昇となったが、北区は下落との見通しである。熊本市周辺地域は住宅地同様に、菊陽町のみが上昇しており、横ばい予想が多い。

不動産業の取扱い件数について、住宅地に関しては、現在及び今後の見通しともに概ね横ばい傾向であり、商業地及び中古マンションに関しては、現在及び今後の見通しともに7割超の地区で減少傾向である。

不動産賃貸料について、店舗・事務所賃料に関しては熊本市中心部で上昇を示す53.8となったほかは、昨年同様に横ばい又は下落との見方が多く、アパート・マンション賃料に関してはほぼすべての地区で低下傾向を示している。

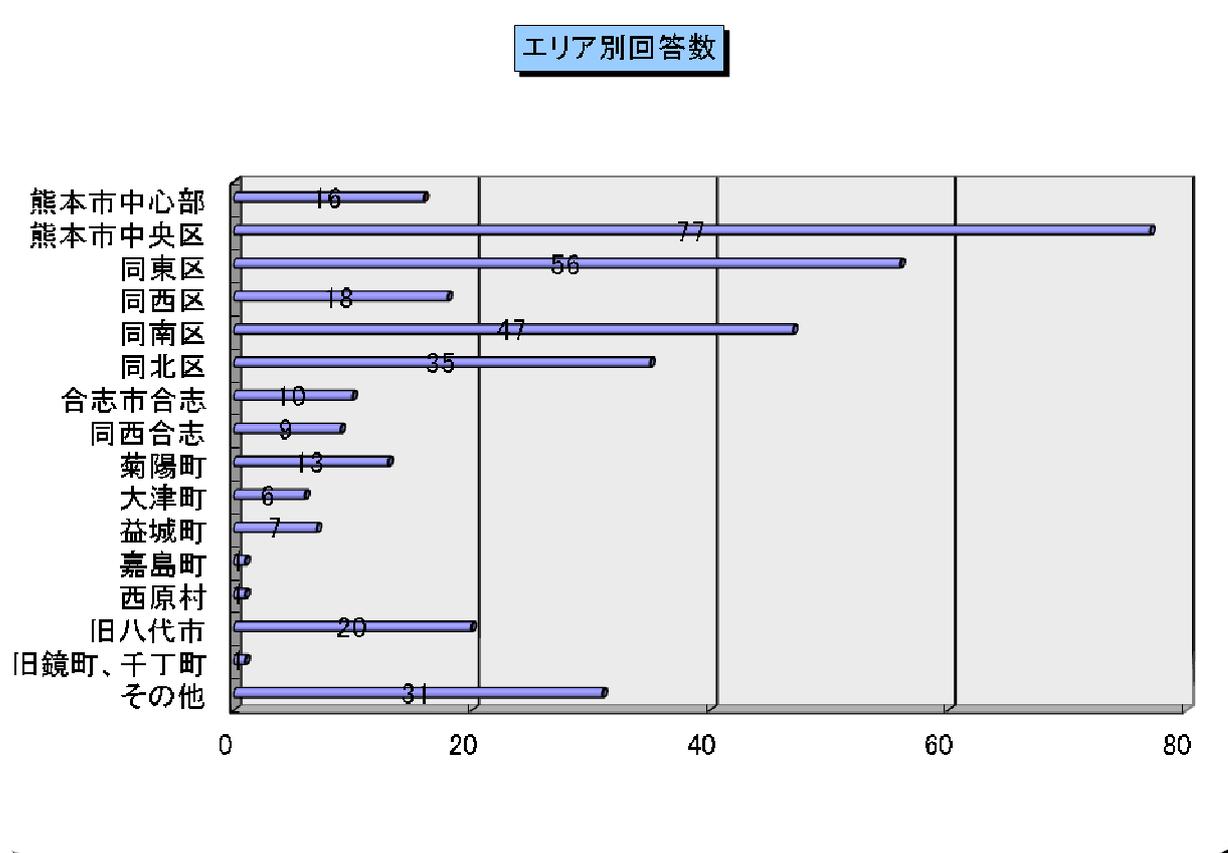
同じく空室率は、商業テナントについて熊本市中心部で改善を示す57.7となったほかは、昨年同様に横ばい又は悪化との見方が多い。アパート・マンションについては8割の地区で悪化傾向である。

不動産開発動向について、熊本市域の全地区で増加傾向を示すなど、熊本都市圏の開発が活発化しているが、今後の見通しについてはほぼ横ばいの見通しとなった。

もくじ

A. 事業所・支店の主な営業地域（取扱が特に多い地域）	1
B-1. 熊本都市圏における不動産市場概況	2
B-2. 不動産売買について	3
C. 不動産賃貸について	15
D. 開発関連（マンション・宅地開発など）について	21
協力企業一覧	23

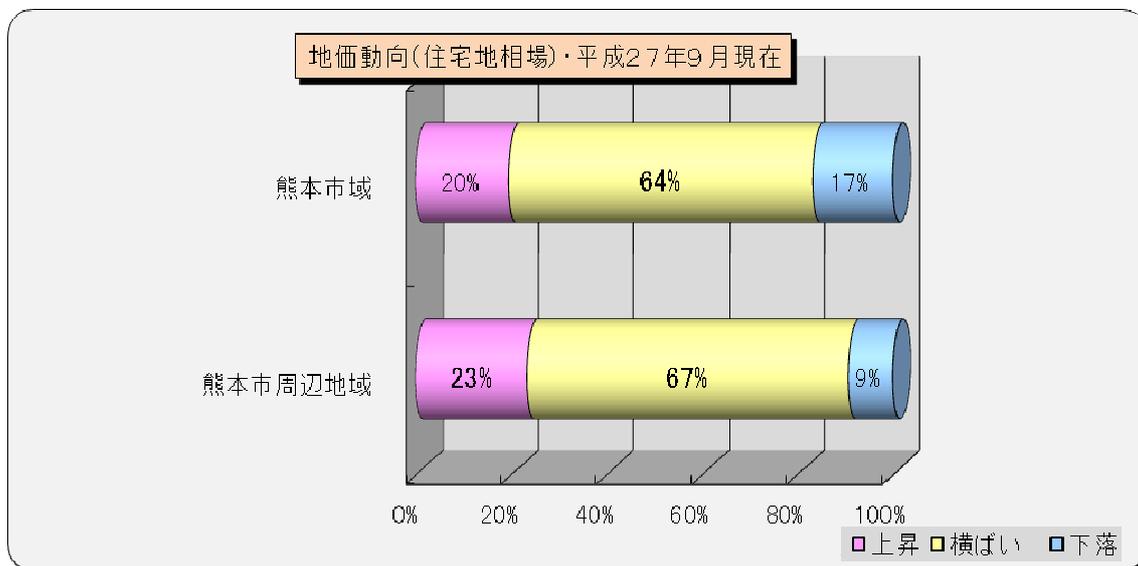
A. 事業所・支店の主な営業地域（取扱が特に多い地域）



注)「その他」については、営業区域が広範囲であり、しぼり込みが難しいとの回答が殆どでした。

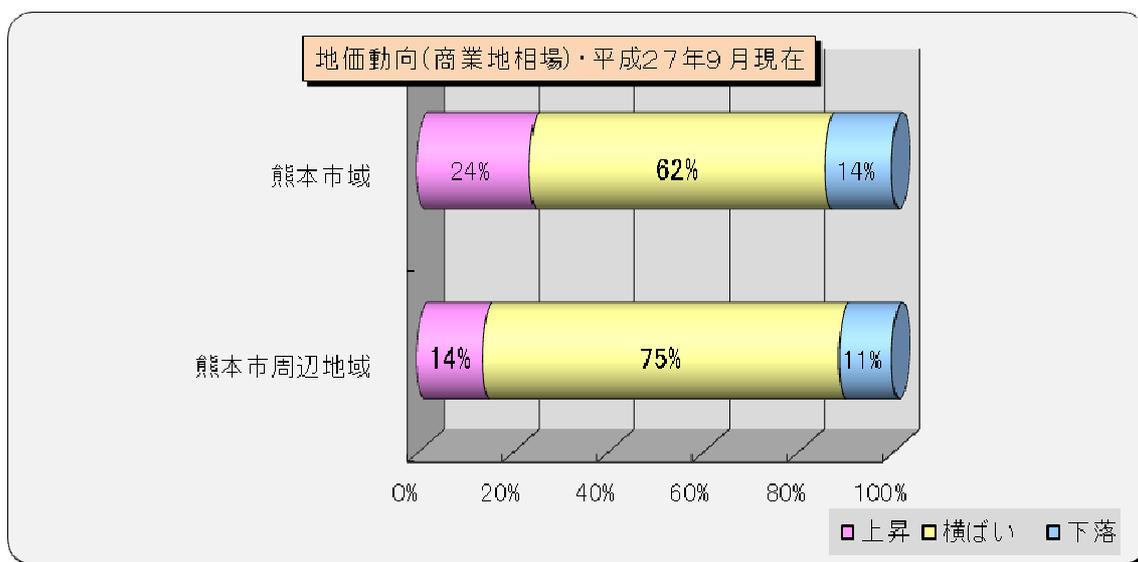
B-1. 熊本都市圏における不動産相場概況

住宅地



	24/9DI	25/11DI	26/9DI	27/9DI	対前年比
熊本市域	30.0	50.0	48.3	51.5	+3.2
熊本市周辺地域	33.0	51.3	47.1	57.0	+9.9

商業地

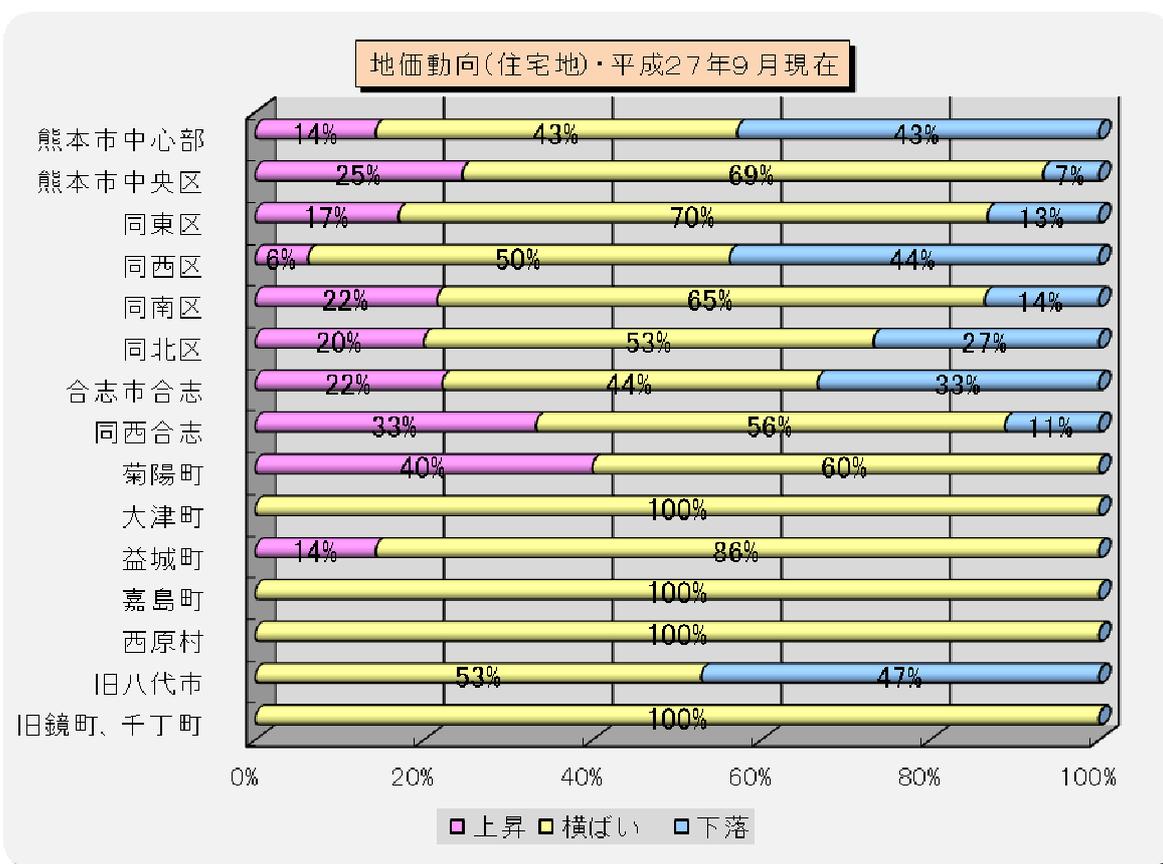


	24/9DI	25/11DI	26/9DI	27/9DI	対前年比
熊本市域	26.2	46.1	50.3	54.9	+4.6
熊本市周辺地域	21.8	46.7	50.0	51.4	+1.4

B-2. 不動産売買について

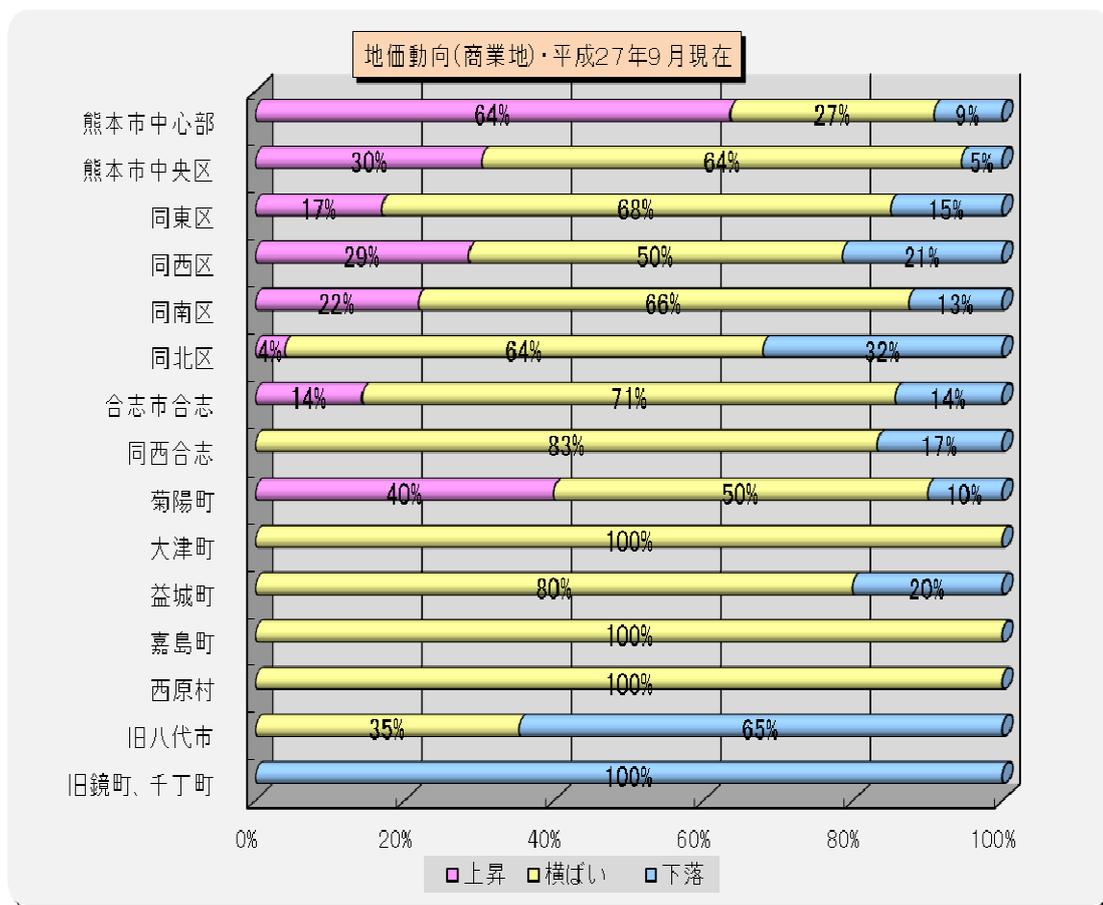
問1. 現在（平成27年9月1日時点、以下同じ）の価格の動きに関し、1年前と比較してどのように実感されていますか？

①住宅地



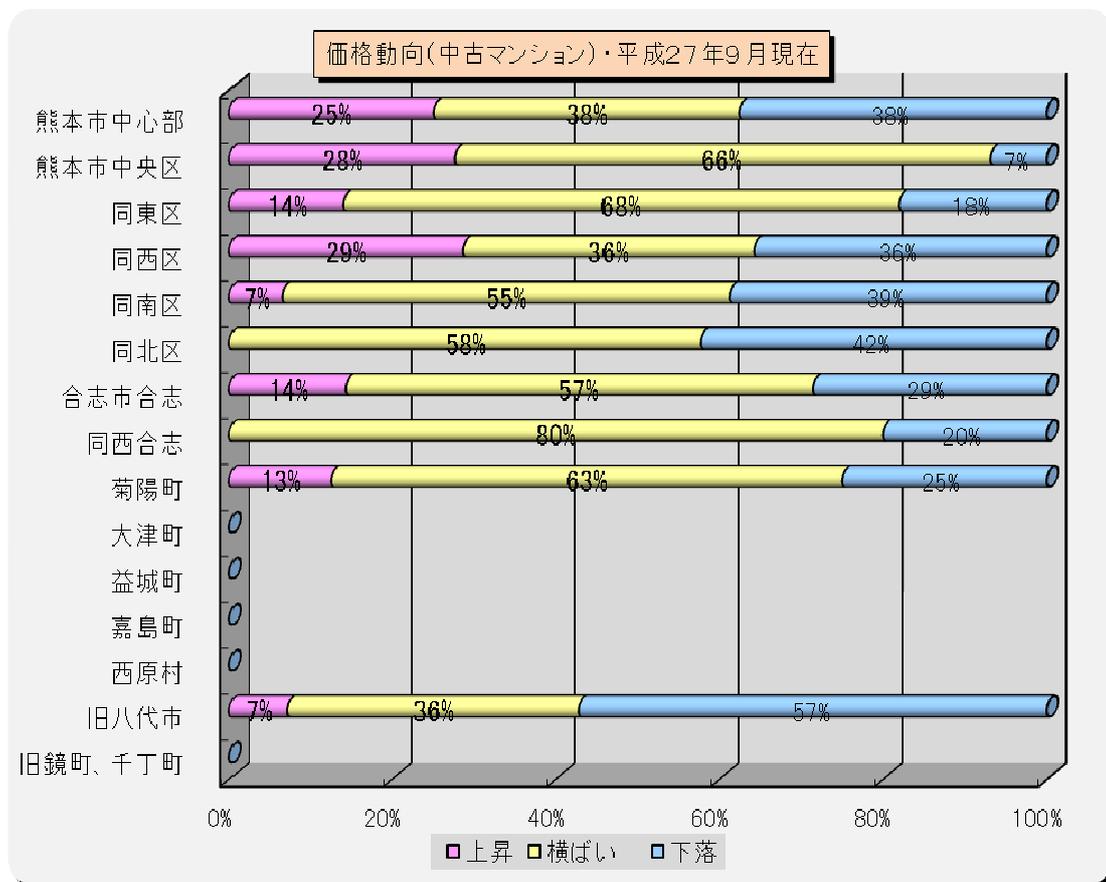
回答数及びDI値									
	上昇	横ばい	下落	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	1	3	3	7	16.7	50.0	40.0	35.7	-4.3
熊本市中央区	15	42	4	61	29.5	56.0	49.0	59.0	+10.0
同東区	9	37	7	53	31.6	53.9	51.5	51.9	+0.4
同西区	1	8	7	16	37.5	41.7	41.7	31.3	-10.4
同南区	8	24	5	37	31.3	40.3	48.6	54.1	+5.5
同北区	6	16	8	30	21.4	46.9	46.2	46.7	+0.5
合志市合志	2	4	3	9	50.0	66.7	45.0	44.4	-0.6
同西合志	3	5	1	9	26.7	42.3	42.3	61.1	+18.8
菊陽町	4	6	0	10	42.3	60.0	54.5	70.0	+15.5
大津町	0	6	0	6	22.2	58.3	50.0	50.0	±0.0
益城町	1	6	0	7	20.0	50.0	44.4	57.1	+12.7
嘉島町	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
西原村	0	1	0	1	50.0	0.0	50.0	50.0	±0.0
旧八代市	0	9	8	17	-	-	26.0	26.5	+0.5
旧鏡町、千丁町	0	1	0	1	-	-	33.3	50.0	+16.7

②商業地



回答数及びDI値									
	上昇	横ばい	下落	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	7	3	1	11	20.0	60.0	70.8	77.3	+6.5
熊本市中央区	17	36	3	56	28.6	56.6	54.2	62.5	+8.3
同東区	8	32	7	47	24.1	44.6	45.8	51.1	+5.3
同西区	4	7	3	14	34.4	45.5	43.3	53.6	+10.3
同南区	7	21	4	32	27.1	31.3	48.3	54.7	+6.4
同北区	1	16	8	25	17.9	37.5	50.0	36.0	-14.0
合志市合志	1	5	1	7	16.7	50.0	44.4	50.0	+5.6
同西合志	0	5	1	6	20.8	40.0	50.0	41.7	-8.3
菊陽町	4	5	1	10	25.0	55.6	59.1	65.0	+5.9
大津町	0	6	0	6	8.3	41.7	58.3	50.0	-8.3
益城町	0	4	1	5	25.0	50.0	33.3	40.0	+6.7
嘉島町	0	1	0	1	25.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
西原村	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
旧八代市	0	6	11	17	-	-	14.0	17.6	+3.6
旧鏡町、千丁町	0	0	1	1	-	-	16.7	0.0	-16.7

③中古マンション

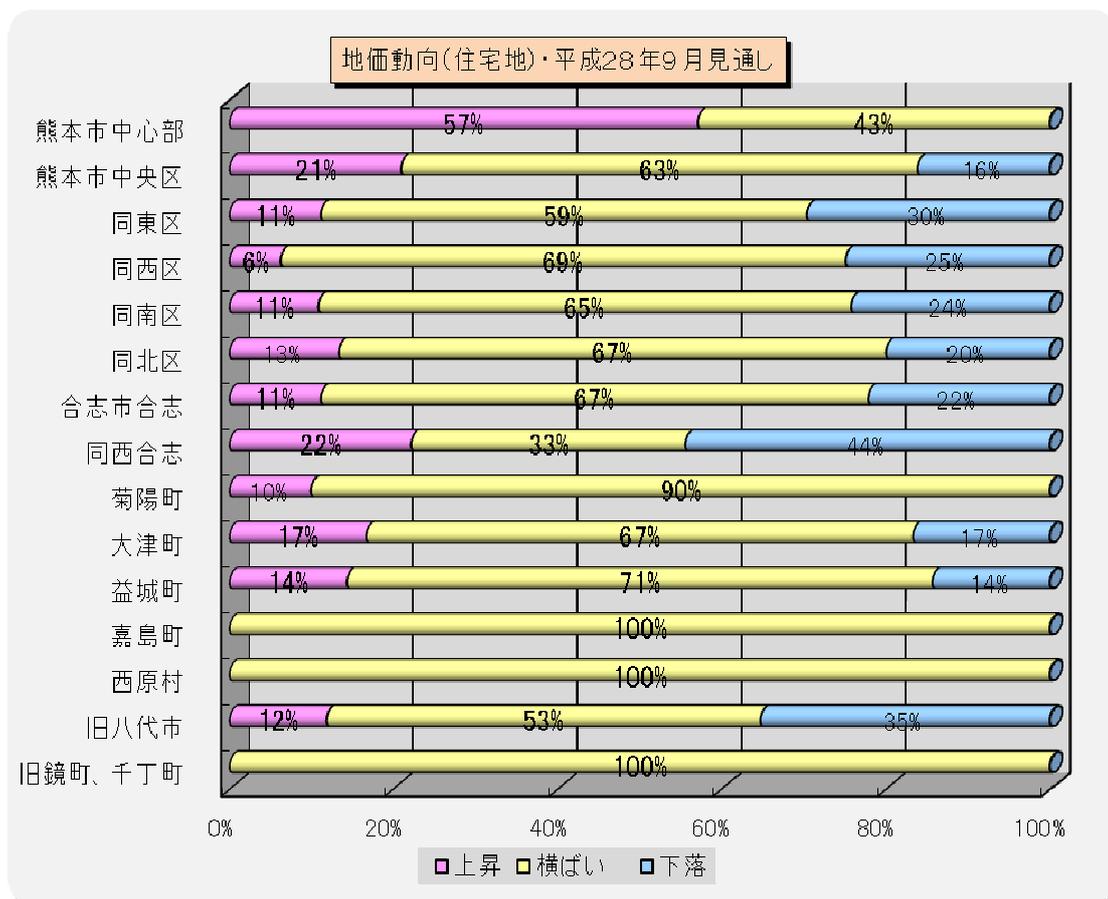


回答数及びDI値

	上昇	横ばい	下落	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	2	3	3	8	33.3	56.3	30.0	43.8	+13.8
熊本市中央区	16	38	4	58	25.9	48.7	40.8	60.3	+19.5
同東区	7	34	9	50	22.6	44.7	46.0	48.0	+2.0
同西区	4	5	5	14	25.0	22.2	40.6	46.4	+5.8
同南区	2	17	12	31	26.0	36.4	33.3	33.9	+0.6
同北区	0	15	11	26	29.2	41.7	29.5	28.8	-0.7
合志市合志	1	4	2	7	50.0	50.0	30.0	42.9	+12.9
同西合志	0	4	1	5	22.7	44.4	40.9	40.0	-0.9
菊陽町	1	5	2	8	31.3	50.0	50.0	43.8	-6.2
大津町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
益城町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
嘉島町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西原村	-	-	-	-	-	-	-	-	-
旧八代市	1	5	8	14	-	-	14.6	25.0	+10.4
旧鏡町、千丁町	-	-	-	-	-	-	-	-	-

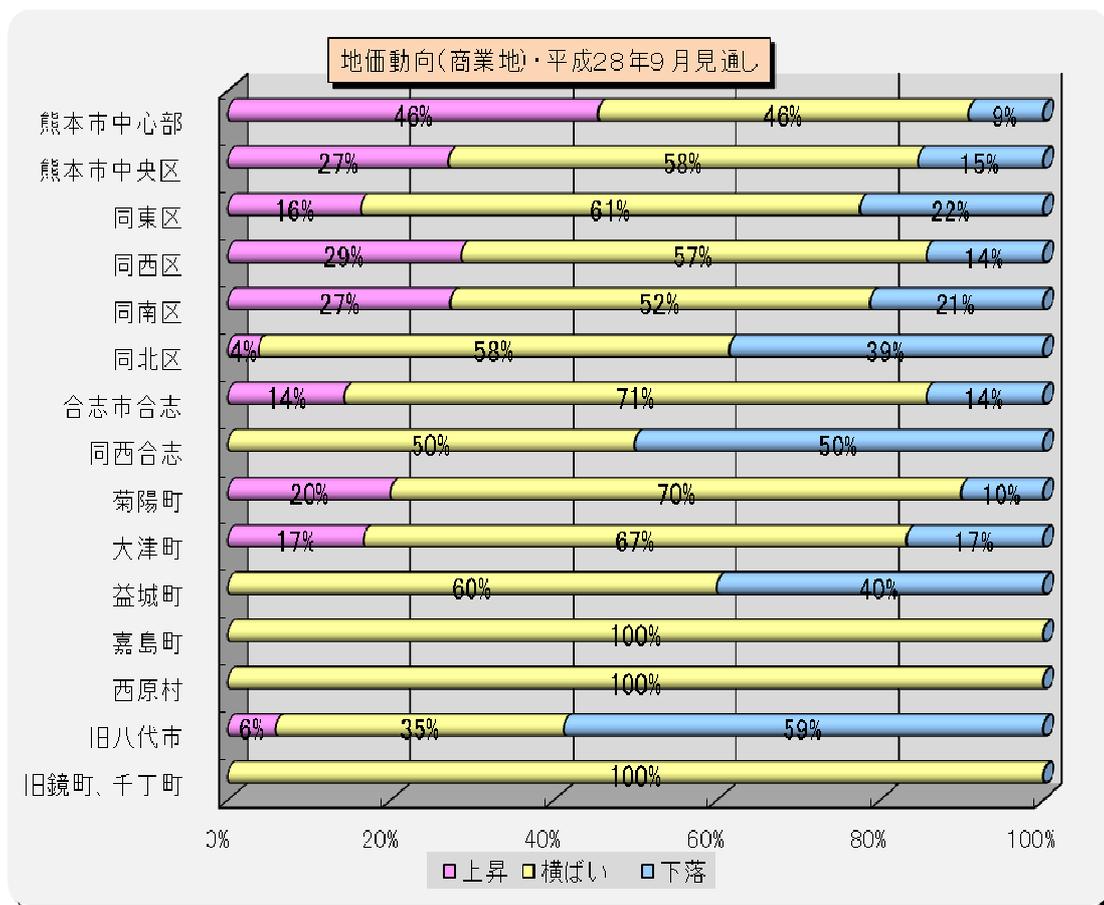
問2. 1年後(平成28年9月1日、以下同じ)の価格の動きは、現在と比較してどうなると予想されますか?

①住宅地



回答数及びDI値									
	上昇	横ばい	下落	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	4	3	0	7	16.7	43.8	30.0	78.6	+48.6
熊本市中央区	13	39	10	62	32.3	48.8	44.1	52.4	+8.3
同東区	6	32	16	54	32.8	44.1	47.0	40.7	-6.3
同西区	1	11	4	16	47.5	50.0	47.2	40.6	-6.6
同南区	4	24	9	37	42.2	41.9	43.2	43.2	±0.0
同北区	4	20	6	30	35.7	37.5	48.1	46.7	-1.4
合志市合志	1	6	2	9	75.0	50.0	30.0	44.4	+14.4
同西合志	2	3	4	9	33.3	34.6	42.3	38.9	-3.4
菊陽町	1	9	0	10	42.3	40.0	54.5	55.0	+0.5
大津町	1	4	1	6	27.8	58.3	50.0	50.0	±0.0
益城町	1	5	1	7	30.0	37.5	33.3	50.0	+16.7
嘉島町	0	1	0	1	25.0	0.0	50.0	50.0	±0.0
西原村	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
旧八代市	2	9	6	17	-	-	30.0	38.2	+8.2
旧鏡町、千丁町	0	1	0	1	-	-	33.3	50.0	+16.7

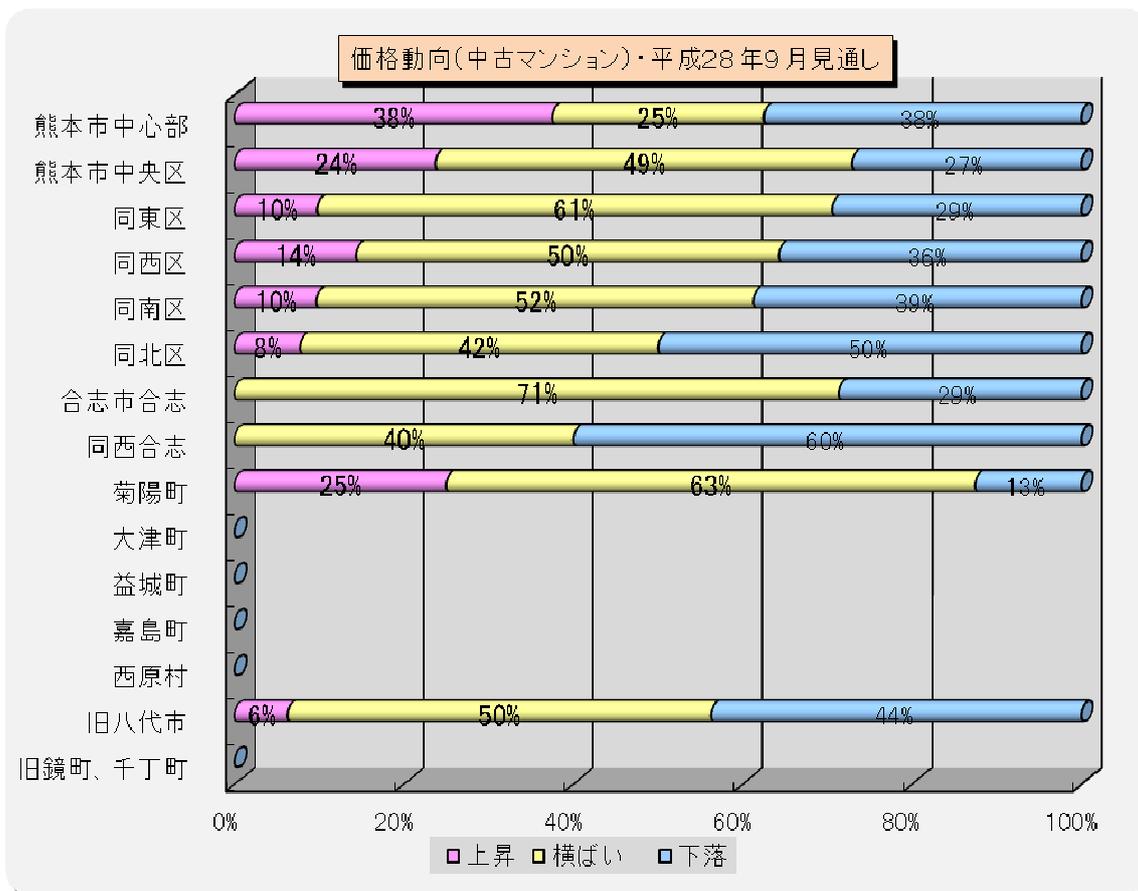
②商業地



回答数及びDI値

	上昇	横ばい	下落	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	5	5	1	11	40.0	60.0	58.3	68.2	+9.9
熊本市中央区	16	34	9	59	31.0	53.8	45.0	55.9	+10.9
同東区	8	30	11	49	28.3	50.0	43.4	46.9	+3.5
同西区	4	8	2	14	44.1	50.0	42.9	57.1	+14.2
同南区	9	17	7	33	32.0	46.0	45.2	53.0	+7.8
同北区	1	15	10	26	21.4	46.4	50.0	32.7	-17.3
合志市合志	1	5	1	7	33.3	50.0	33.3	50.0	+16.7
同西合志	0	3	3	6	29.2	27.8	36.4	25.0	-11.4
菊陽町	2	7	1	10	30.0	44.4	54.5	55.0	+0.5
大津町	1	4	1	6	16.7	50.0	50.0	50.0	±0.0
益城町	0	3	2	5	37.5	50.0	28.6	30.0	+1.4
嘉島町	0	1	0	1	25.0	0.0	50.0	50.0	±0.0
西原村	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
旧八代市	1	6	10	17	-	-	24.0	23.5	-0.5
旧鏡町、千丁町	0	1	0	1	-	-	33.3	50.0	+16.7

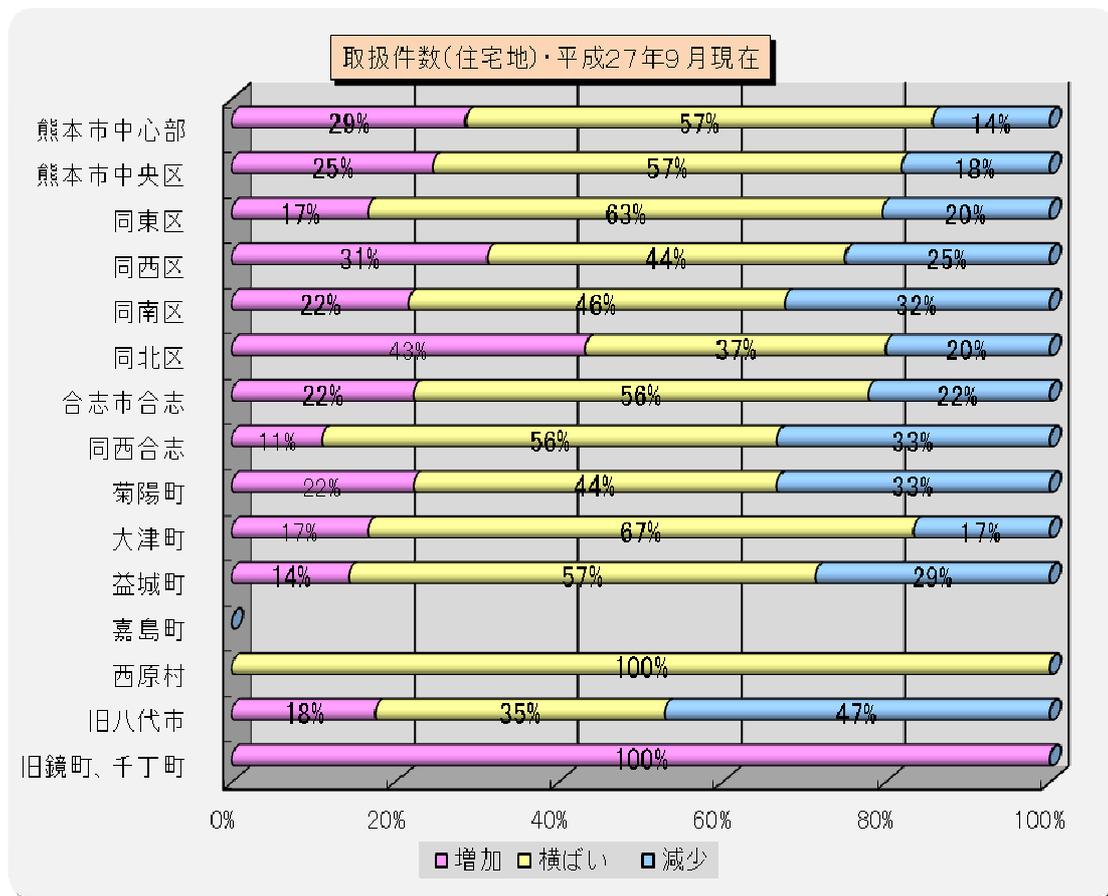
③中古マンション



回答数及びDI値									
	上昇	横ばい	下落	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	3	2	3	8	27.8	31.3	35.0	50.0	+15.0
熊本市中央区	14	29	16	59	22.4	41.3	41.0	48.3	+7.3
同東区	5	31	15	51	27.8	44.7	40.3	40.2	-0.1
同西区	2	7	5	14	29.4	25.0	25.0	39.3	+14.3
同南区	3	16	12	31	34.6	38.6	32.8	35.5	+2.7
同北区	2	11	13	26	37.5	37.5	31.8	28.8	-3.0
合志市合志	0	5	2	7	25.0	50.0	30.0	35.7	+5.7
同西合志	0	2	3	5	31.8	38.9	31.8	20.0	-11.8
菊陽町	2	5	1	8	11.0	42.9	40.0	56.3	+16.3
大津町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
益城町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
嘉島町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西原村	-	-	-	-	-	-	-	-	-
旧八代市	1	8	7	16	-	-	22.9	31.3	+8.4
旧鏡町、千丁町	-	-	-	-	-	-	-	-	-

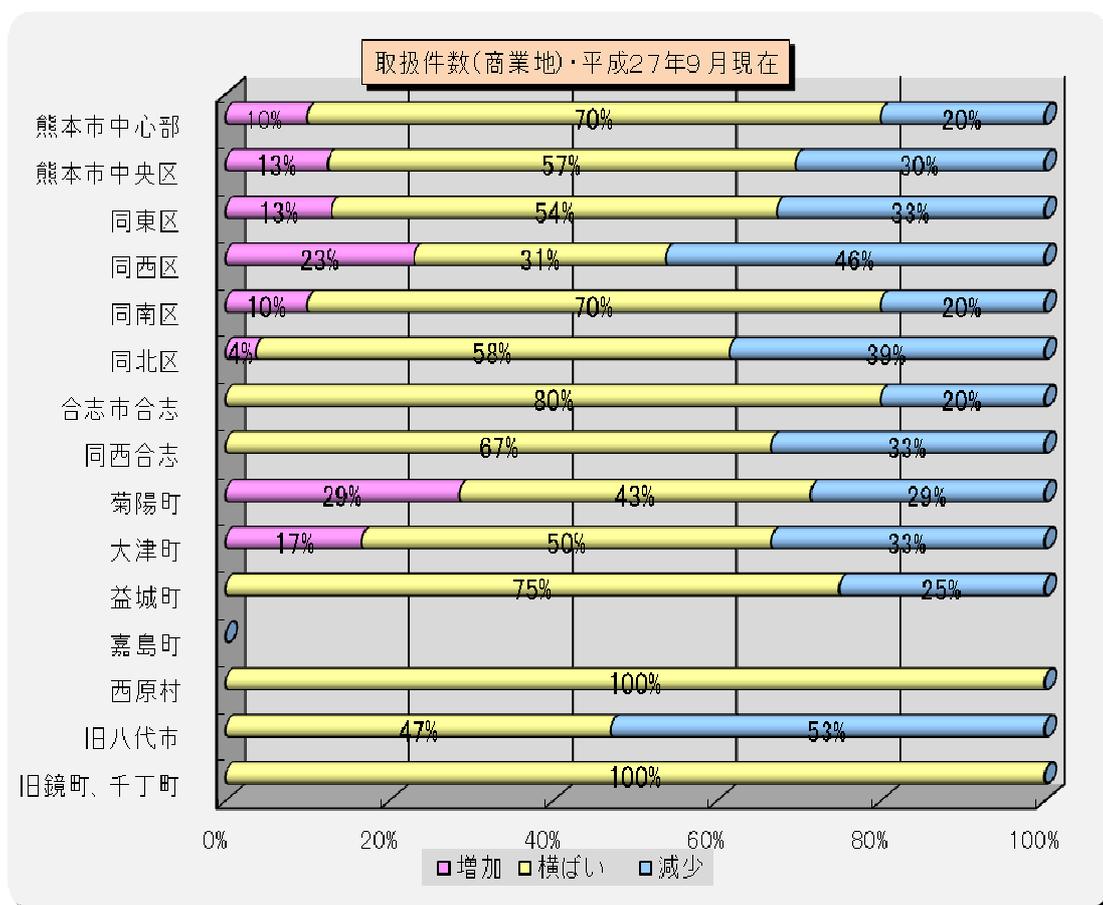
問3. 現在の貴社の取扱件数について、1年前と比較してどのように感じていますか？

①住宅地



回答数及びDI値									
	増加	横ばい	減少	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	2	4	1	7	35.0	42.9	45.0	57.1	+12.1
熊本市中央区	15	35	11	61	45.5	56.1	41.2	53.3	+12.1
同東区	9	34	11	54	46.3	62.7	45.5	48.1	+2.6
同西区	5	7	4	16	50.0	46.2	50.0	53.1	+3.1
同南区	8	17	12	37	46.8	59.4	44.6	44.6	±0.0
同北区	13	11	6	30	50.0	59.4	46.0	61.7	+15.7
合志市合志	2	5	2	9	62.5	83.3	50.0	50.0	±0.0
同西合志	1	5	3	9	43.3	53.8	50.0	38.9	-11.1
菊陽町	2	4	3	9	53.8	70.0	40.9	44.4	+3.5
大津町	1	4	1	6	38.9	85.7	75.0	50.0	-25.0
益城町	1	4	2	7	20.0	62.5	33.3	42.9	+9.6
嘉島町	0	0	0	0	50.0	50.0	50.0	-	-
西原村	0	1	0	1	100.0	50.0	0.0	50.0	+50.0
旧八代市	3	6	8	17	-	-	41.7	35.3	-6.4
旧鏡町、千丁町	1	0	0	1	-	-	100.0	100.0	±0.0

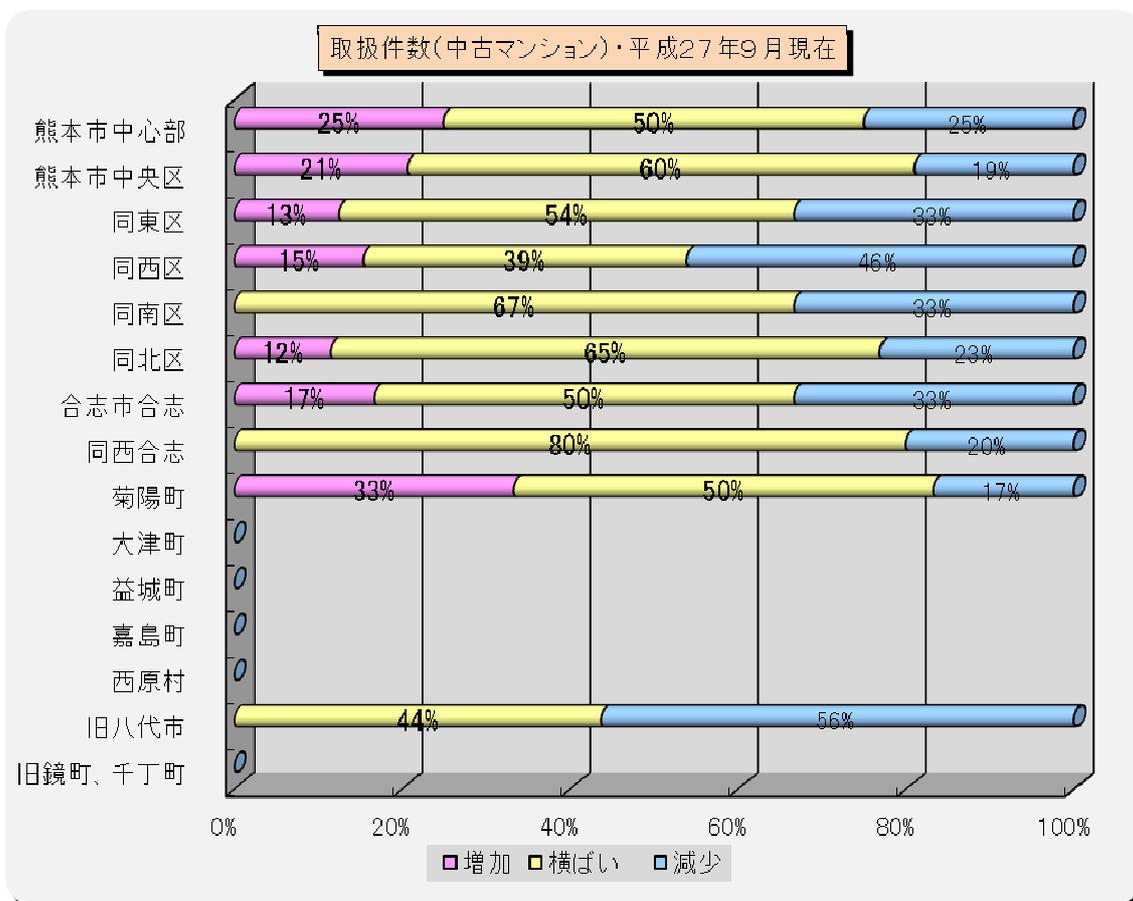
②商業地



回答数及びDI値

	増加	横ばい	減少	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	1	7	2	10	40.0	50.0	50.0	45.0	-5.0
熊本市中央区	7	32	17	56	33.3	50.0	35.0	41.1	+6.1
同東区	6	25	15	46	33.0	45.6	37.7	40.2	+2.5
同西区	3	4	6	13	35.7	33.3	35.7	38.5	+2.8
同南区	3	21	6	30	35.4	35.4	32.8	45.0	+12.2
同北区	1	15	10	26	29.2	35.7	33.3	32.7	-0.6
合志市合志	0	4	1	5	25.0	50.0	41.7	40.0	-1.7
同西合志	0	4	2	6	38.9	35.0	40.9	33.3	-7.6
菊陽町	2	3	2	7	15.0	37.5	15.0	50.0	+35.0
大津町	1	3	2	6	35.7	57.1	66.7	41.7	-25.0
益城町	0	3	1	4	0.0	50.0	16.7	37.5	+20.8
嘉島町	0	0	0	0	50.0	50.0	50.0	-	-
西原村	0	1	0	1	0.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
旧八代市	0	8	9	17	-	-	26.1	23.5	-2.6
旧鏡町、千丁町	0	1	0	1	-	-	50.0	50.0	±0.0

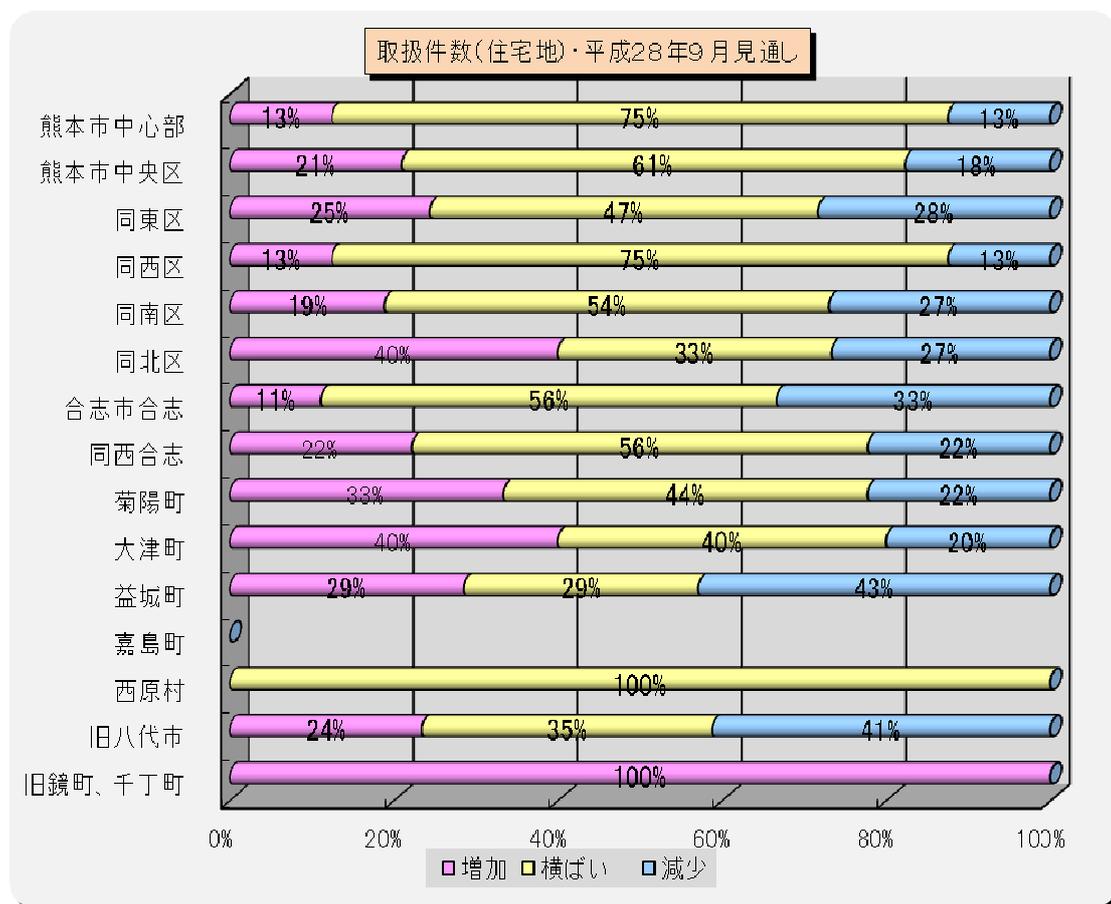
③中古マンション



回答数及びDI値									
	増加	横ばい	減少	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	2	4	2	8	30.0	56.3	40.0	50.0	+10.0
熊本市中央区	12	35	11	58	36.0	53.7	44.0	50.9	+6.9
同東区	6	26	16	48	39.4	44.4	43.1	39.6	-3.5
同西区	2	5	6	13	35.7	35.0	43.3	34.6	-8.7
同南区	0	20	10	30	44.0	39.1	28.6	33.3	+4.7
同北区	3	17	6	26	18.2	41.7	35.0	44.2	+9.2
合志市合志	1	3	2	6	0.0	50.0	40.0	41.7	+1.7
同西合志	0	4	1	5	42.9	37.5	45.0	40.0	-5.0
菊陽町	2	3	1	6	25.0	50.0	31.3	58.3	+27.0
大津町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
益城町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
嘉島町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西原村	-	-	-	-	-	-	-	-	-
旧八代市	0	7	9	16	-	-	31.8	21.9	-9.9
旧鏡町、千丁町	-	-	-	-	-	-	-	-	-

問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？

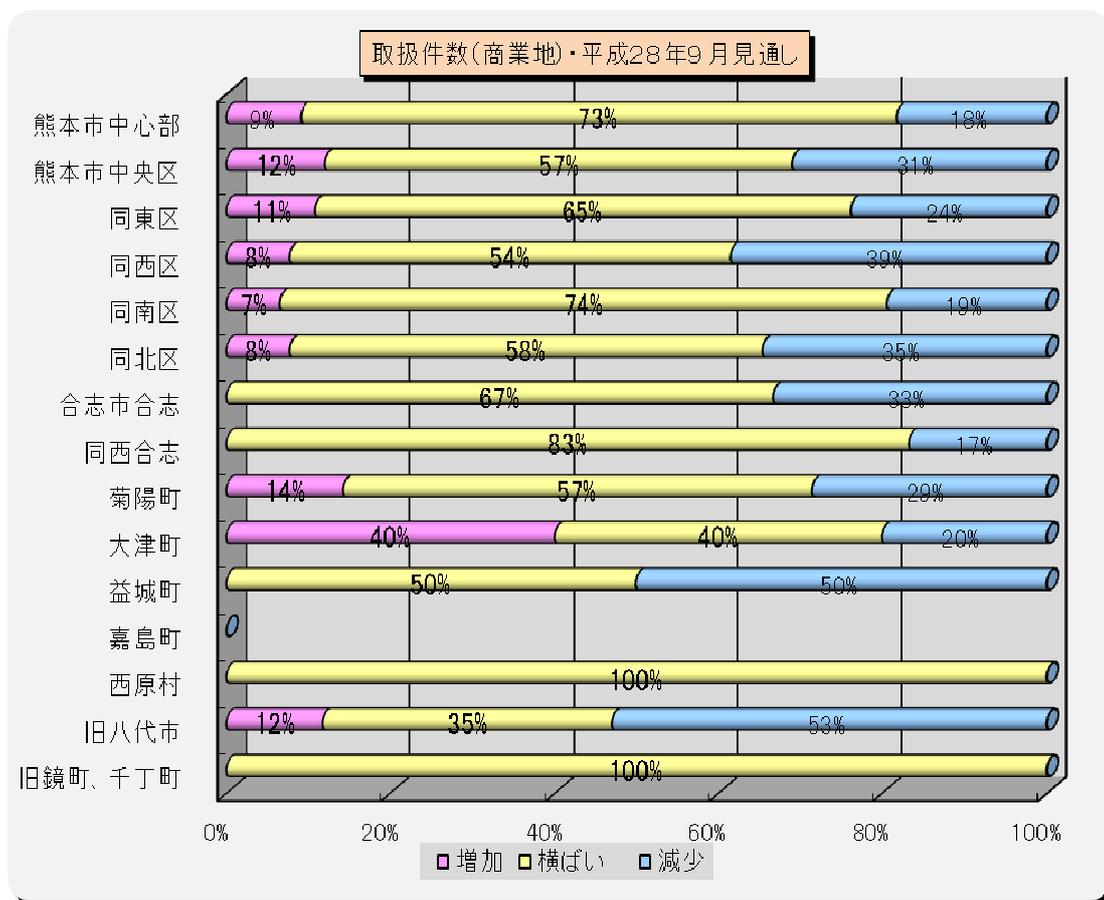
①住宅地



回答数及びDI値

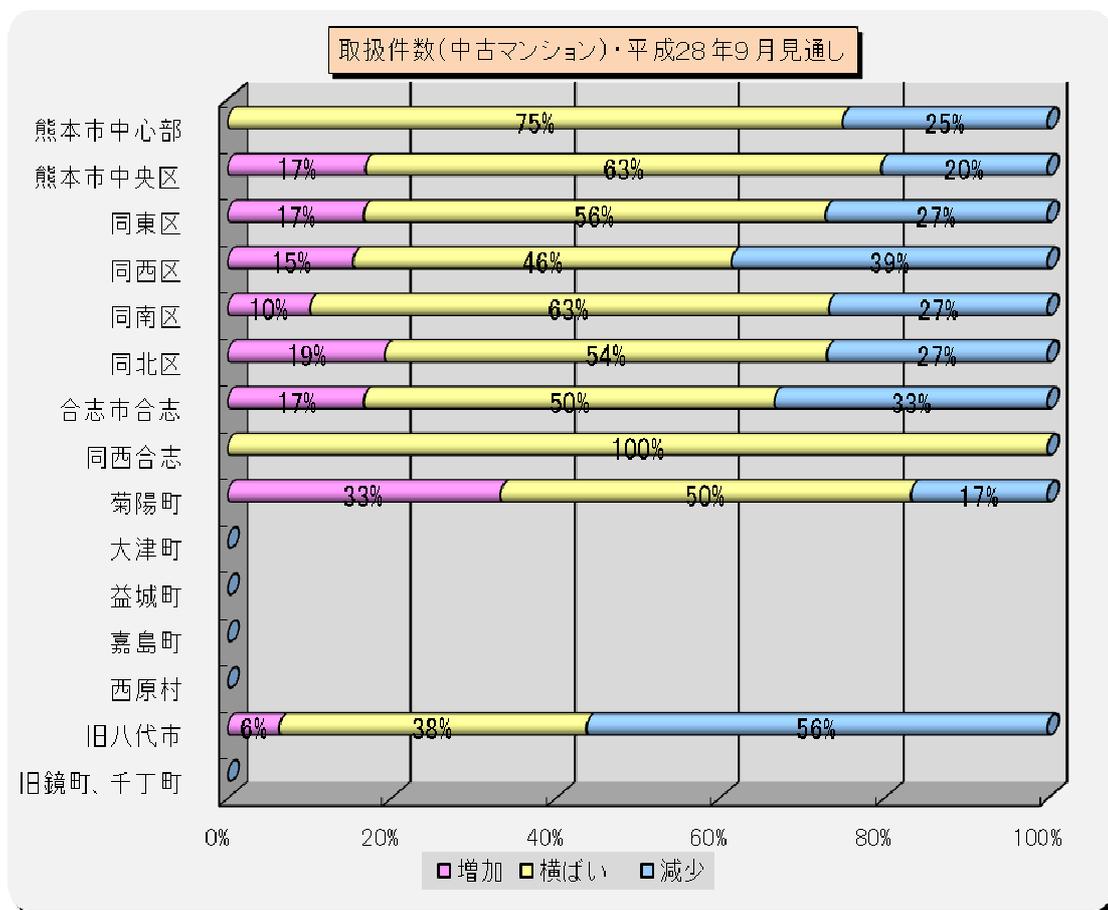
	増加	横ばい	減少	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	1	6	1	8	30.0	31.3	50.0	50.0	±0.0
熊本市中央区	13	38	11	62	49.2	48.8	48.0	51.6	+3.6
同東区	13	25	15	53	46.3	45.1	53.0	48.1	-4.9
同西区	2	12	2	16	57.9	50.0	47.2	50.0	+2.8
同南区	7	20	10	37	59.7	53.2	36.5	45.9	+9.4
同北区	12	10	8	30	39.3	43.8	53.8	56.7	+2.9
合志市合志	1	5	3	9	75.0	50.0	50.0	38.9	-11.1
同西合志	2	5	2	9	50.0	38.5	39.3	50.0	+10.7
菊陽町	3	4	2	9	53.8	45.0	40.9	55.6	+14.7
大津町	2	2	1	5	50.0	64.3	58.3	60.0	+1.7
益城町	2	2	3	7	20.0	37.5	33.3	42.9	+9.6
嘉島町	0	0	0	0	50.0	0.0	50.0	-	-
西原村	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
旧八代市	4	6	7	17	-	-	41.7	41.2	-0.5
旧鏡町、千丁町	1	0	0	1	-	-	83.3	100.0	+16.7

②商業地



回答数及びDI値									
	増加	横ばい	減少	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	1	8	2	11	35.0	45.0	58.3	45.5	-12.8
熊本市中央区	7	33	18	58	38.4	51.3	35.0	40.5	+5.5
同東区	5	30	11	46	32.7	42.4	44.0	43.5	-0.5
同西区	1	7	5	13	46.7	37.5	42.9	34.6	-8.3
同南区	2	23	6	31	40.0	34.0	30.4	43.5	+13.1
同北区	2	15	9	26	30.8	32.1	47.7	36.5	-11.2
合志市合志	0	4	2	6	50.0	50.0	42.9	33.3	-9.6
同西合志	0	5	1	6	37.5	30.0	36.4	41.7	+5.3
菊陽町	1	4	2	7	15.0	37.5	40.0	42.9	+2.9
大津町	2	2	1	5	42.9	42.9	58.3	60.0	+1.7
益城町	0	2	2	4	12.5	50.0	16.7	25.0	+8.3
嘉島町	0	0	0	0	50.0	0.0	50.0	-	-
西原村	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
旧八代市	2	6	9	17	-	-	32.6	29.4	-3.2
旧鏡町、千丁町	0	1	0	1	-	-	66.7	50.0	-16.7

③中古マンション



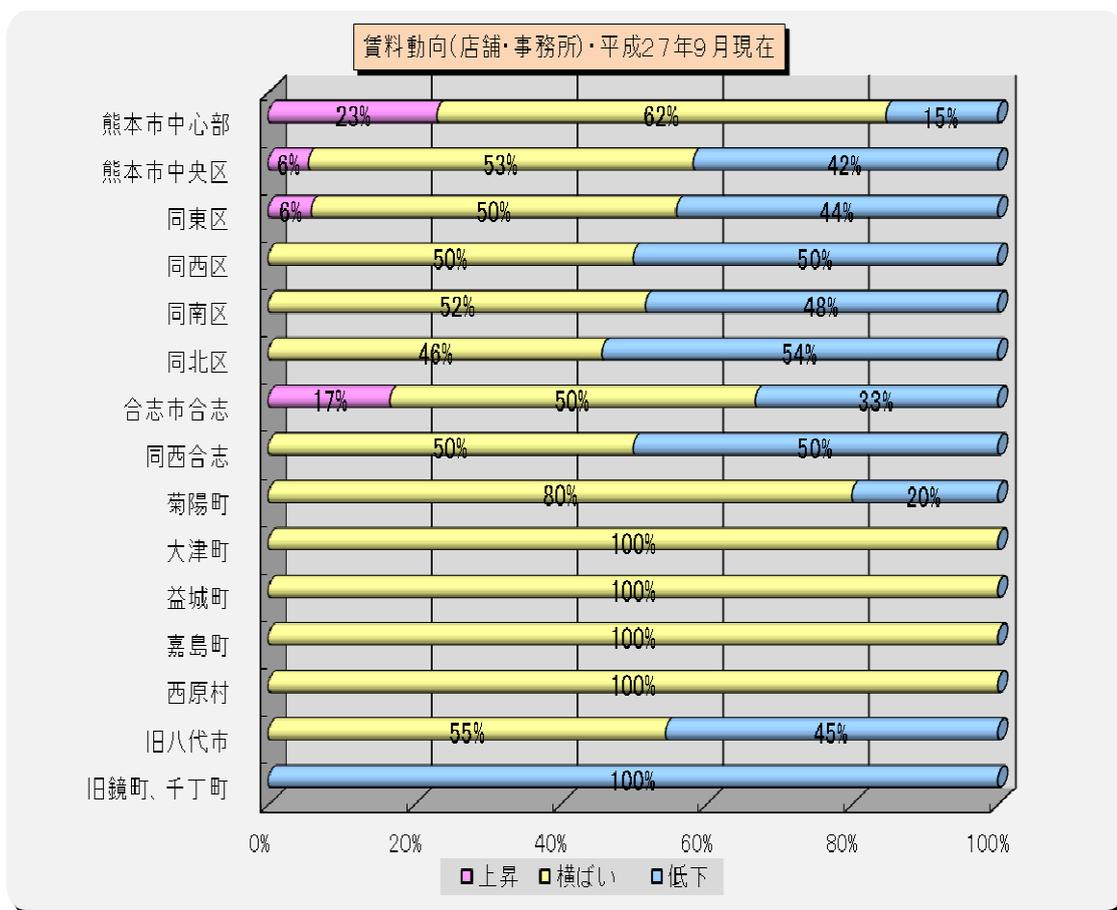
回答数及びDI値

	増加	横ばい	減少	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	0	6	2	8	20.0	31.3	50.0	37.5	-12.5
熊本市中央区	10	37	12	59	43.1	50.0	45.0	48.3	+3.3
同東区	8	27	13	48	42.3	44.4	45.8	44.8	-1.0
同西区	2	6	5	13	56.3	35.0	43.8	38.5	-5.3
同南区	3	19	8	30	51.9	39.1	32.1	41.7	+9.6
同北区	5	14	7	26	30.8	29.2	45.5	46.2	+0.7
合志市合志	1	3	2	6	25.0	50.0	40.0	41.7	+1.7
同西合志	0	5	0	5	41.7	38.9	35.0	50.0	+15.0
菊陽町	2	3	1	6	33.3	33.3	43.8	58.3	+14.5
大津町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
益城町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
嘉島町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西原村	-	-	-	-	-	-	-	-	-
旧八代市	1	6	9	16	-	-	31.8	25.0	-6.8
旧鏡町、千丁町	-	-	-	-	-	-	-	-	-

C. 不動産賃貸について

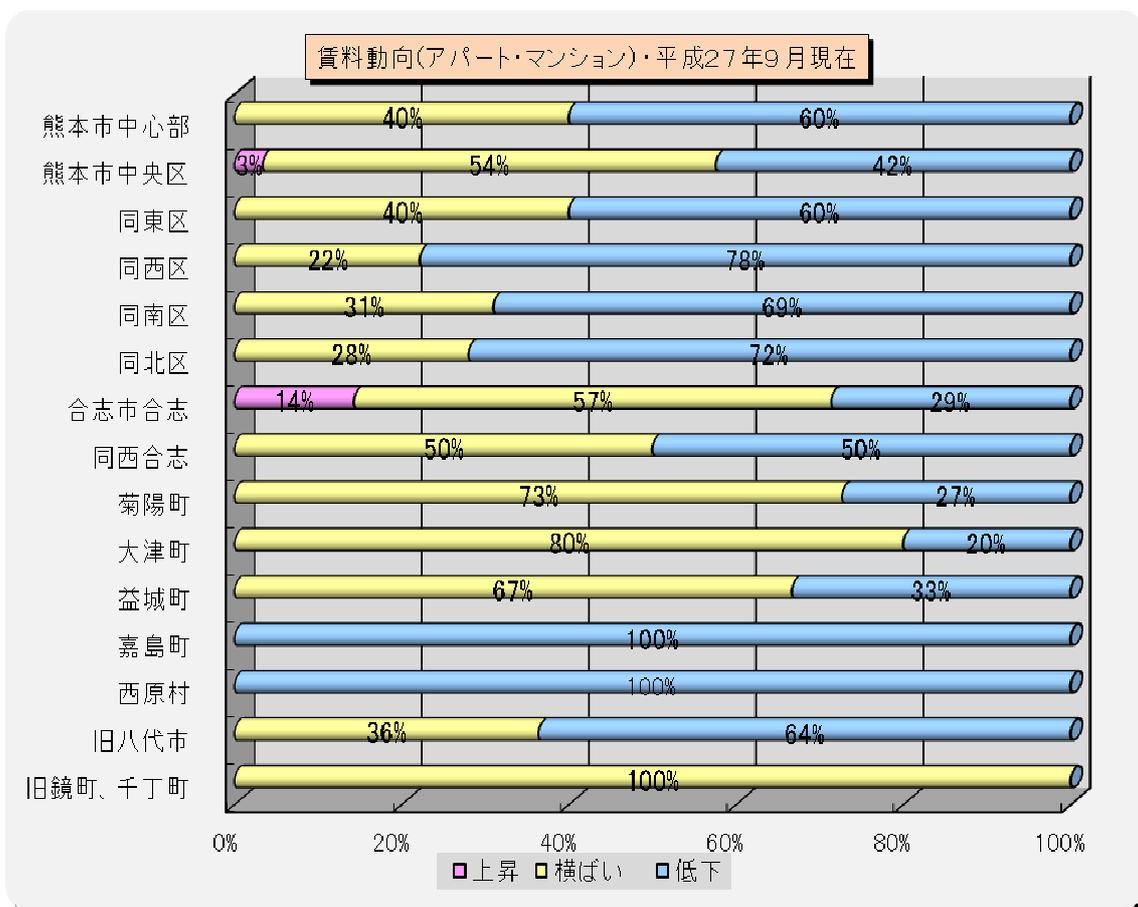
問1. 現在の賃料水準について、1年前と比較してどのように感じていますか？

①店舗・事務所賃料



回答数及びDI値									
	上昇	横ばい	低下	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	3	8	2	13	12.5	29.2	32.1	53.8	+21.7
熊本市中央区	3	29	23	55	10.4	25.6	31.3	31.8	+0.5
同東区	2	17	15	34	14.0	16.2	19.1	30.9	+11.8
同西区	0	5	5	10	15.4	26.9	32.1	25.0	-7.1
同南区	0	15	14	29	10.9	27.1	22.7	25.9	+3.2
同北区	0	11	13	24	8.3	26.7	26.3	22.9	-3.4
合志市合志	1	3	2	6	37.5	33.3	18.8	41.7	+22.9
同西合志	0	1	1	2	10.0	13.6	33.3	25.0	-8.3
菊陽町	0	8	2	10	20.8	30.0	41.7	40.0	-1.7
大津町	0	5	0	5	10.0	30.0	30.0	50.0	+20.0
益城町	0	3	0	3	0.0	50.0	12.5	50.0	+37.5
嘉島町	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
西原村	0	1	0	1	0.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
旧八代市	0	6	5	11	-	-	5.3	27.3	+22.0
旧鏡町、千丁町	0	0	1	1	-	-	33.3	0.0	-33.3

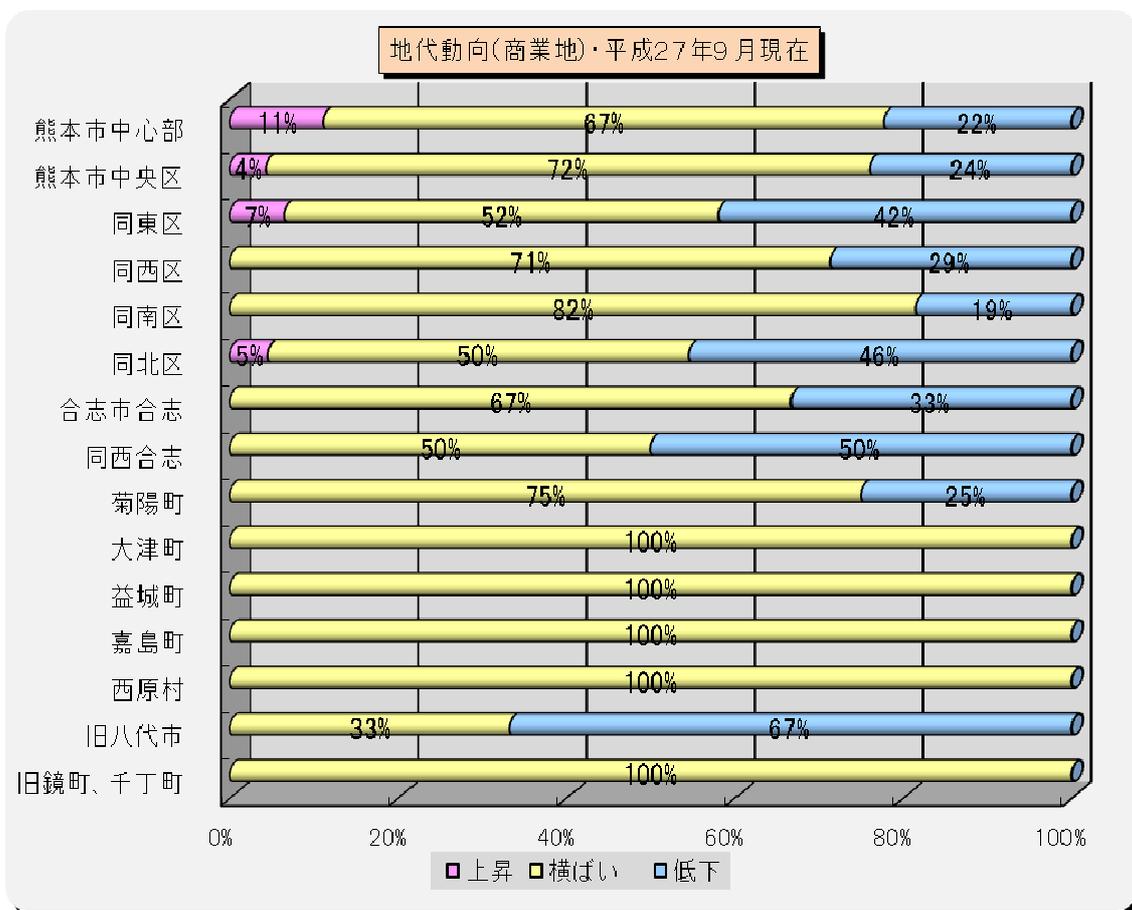
②アパート・マンション賃料



回答数及びDI値

	上昇	横ばい	低下	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	0	4	6	10	30.0	22.7	31.3	20.0	-11.3
熊本市中央区	2	32	25	59	17.2	26.2	21.8	30.5	+8.7
同東区	0	14	21	35	13.3	17.6	21.0	20.0	-1.0
同西区	0	2	7	9	7.7	23.1	25.0	11.1	-13.9
同南区	0	9	20	29	16.7	15.4	18.8	15.5	-3.3
同北区	0	7	18	25	12.5	16.7	20.0	14.0	-6.0
合志市合志	1	4	2	7	50.0	0.0	12.5	42.9	+30.4
同西合志	0	1	1	2	15.0	16.7	33.3	25.0	-8.3
菊陽町	0	8	3	11	28.6	22.7	38.5	36.4	-2.1
大津町	0	4	1	5	20.0	30.0	10.0	40.0	+30.0
益城町	0	2	1	3	0.0	50.0	12.5	33.3	+20.8
嘉島町	0	0	1	1	25.0	50.0	50.0	0.0	-50.0
西原村	0	0	1	1	0.0	0.0	0.0	0.0	±0.0
旧八代市	0	4	7	11	-	-	13.2	18.2	+5.0
旧鏡町、千丁町	0	1	0	1	-	-	33.3	50.0	+16.7

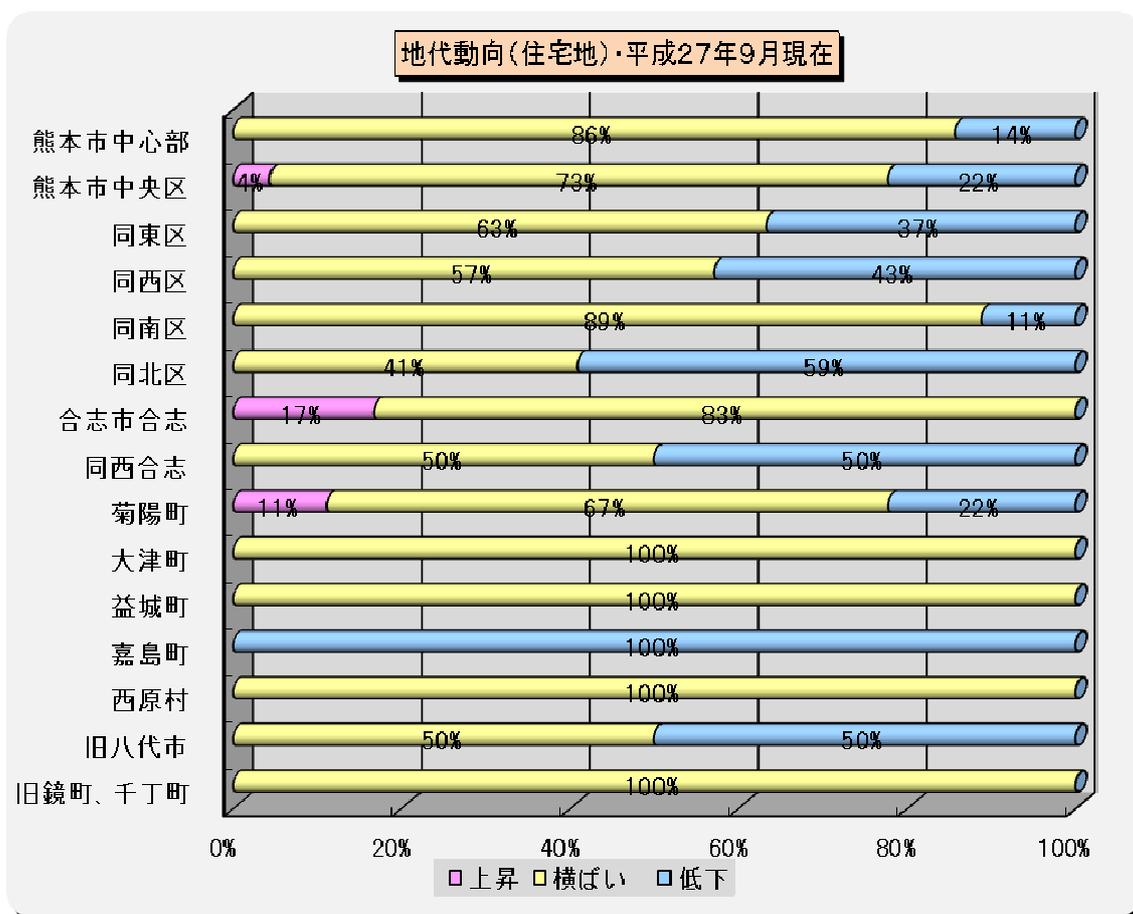
③商業地地代（事業用定期借地など）



回答数及びDI値

	上昇	横ばい	低下	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	1	6	2	9	22.2	40.0	37.5	44.4	+6.9
熊本市中央区	2	33	11	46	20.2	33.8	35.7	40.2	+4.5
同東区	2	16	13	31	19.5	19.1	32.9	32.3	-0.6
同西区	0	5	2	7	22.7	40.9	45.8	35.7	-10.1
同南区	0	22	5	27	23.8	31.6	31.0	40.7	+9.7
同北区	1	11	10	22	13.6	45.8	41.7	29.5	-12.2
合志市合志	0	4	2	6	66.7	50.0	35.7	33.3	-2.4
同西合志	0	1	1	2	21.4	22.7	42.9	25.0	-17.9
菊陽町	0	6	2	8	12.5	38.9	45.8	37.5	-8.3
大津町	0	5	0	5	30.0	50.0	37.5	50.0	+12.5
益城町	0	2	0	2	0.0	50.0	0.0	50.0	+50.0
嘉島町	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
西原村	0	1	0	1	0.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
旧八代市	0	3	6	9	-	-	8.8	16.7	+7.9
旧鏡町、千丁町	0	1	0	1	-	-	33.3	50.0	+16.7

④住宅地地代

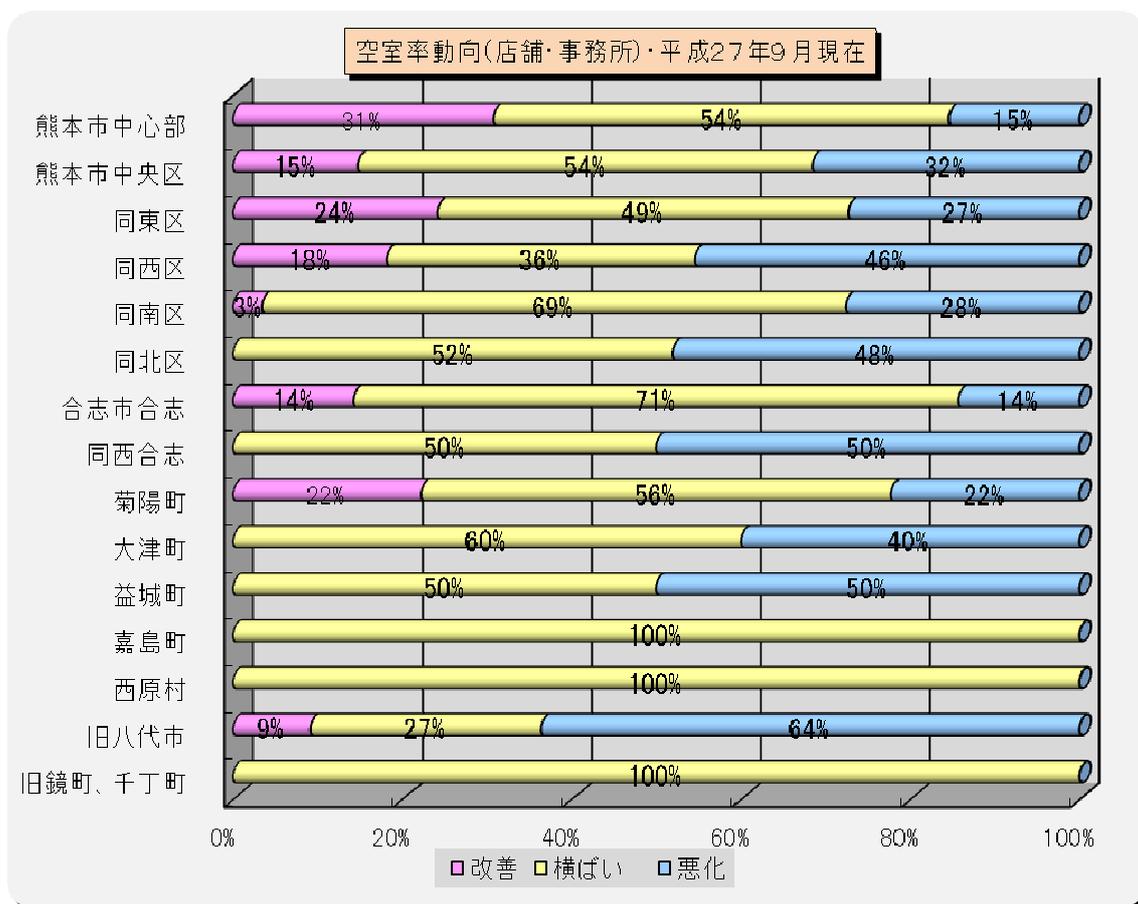


回答数及びDI値

	上昇	横ばい	低下	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	0	6	1	7	38.9	27.8	50.0	42.9	-7.1
熊本市中央区	2	33	10	45	25.8	33.3	32.1	41.1	+9.0
同東区	0	19	11	30	25.0	25.0	36.9	31.7	-5.2
同西区	0	4	3	7	22.7	29.2	40.0	28.6	-11.4
同南区	0	24	3	27	22.7	38.6	34.5	44.4	+9.9
同北区	0	9	13	22	13.6	40.0	40.0	20.5	-19.5
合志市合志	1	5	0	6	62.5	50.0	42.9	58.3	+15.4
同西合志	0	1	1	2	25.0	25.0	37.5	25.0	-12.5
菊陽町	1	6	2	9	30.0	33.3	41.7	44.4	+2.7
大津町	0	5	0	5	12.5	50.0	37.5	50.0	+12.5
益城町	0	2	0	2	12.5	50.0	50.0	50.0	±0.0
嘉島町	0	0	1	1	50.0	50.0	50.0	0.0	-50.0
西原村	0	1	0	1	0.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
旧八代市	0	5	5	10	-	-	11.1	25.0	+13.9
旧鏡町、千丁町	0	1	0	1	-	-	33.3	50.0	+16.7

問2. 現在の空室率について、1年前と比較してどのように感じていますか？

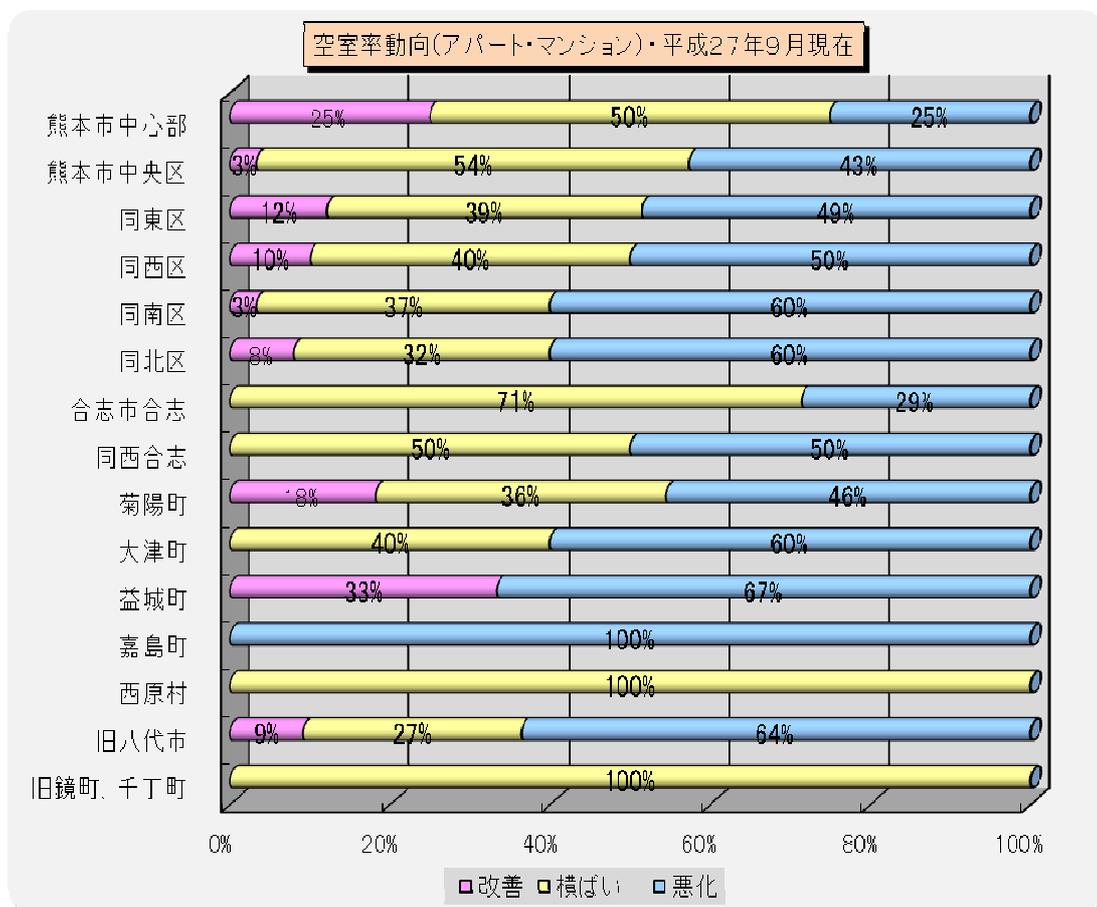
①店舗・事務所



回答数及びDI値

	改善	横ばい	悪化	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	4	7	2	13	50.0	41.7	50.0	57.7	+7.7
熊本市中央区	8	29	17	54	30.6	30.5	35.7	41.7	+6.0
同東区	8	16	9	33	25.0	31.9	30.4	48.5	+18.1
同西区	2	4	5	11	32.1	34.6	25.0	36.4	+11.4
同南区	1	20	8	29	27.1	34.0	32.4	37.9	+5.5
同北区	0	13	12	25	29.2	26.7	28.9	26.0	-2.9
合志市合志	1	5	1	7	40.0	50.0	25.0	50.0	+25.0
同西合志	0	1	1	2	20.0	33.3	27.8	25.0	-2.8
菊陽町	2	5	2	9	27.3	40.0	50.0	50.0	±0.0
大津町	0	3	2	5	30.0	50.0	40.0	30.0	-10.0
益城町	0	1	1	2	83.3	50.0	50.0	25.0	-25.0
嘉島町	0	1	0	1	75.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
西原村	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
旧八代市	1	3	7	11	-	-	20.6	22.7	+2.1
旧鏡町、千丁町	0	1	0	1	-	-	33.3	50.0	+16.7

②アパート・マンション

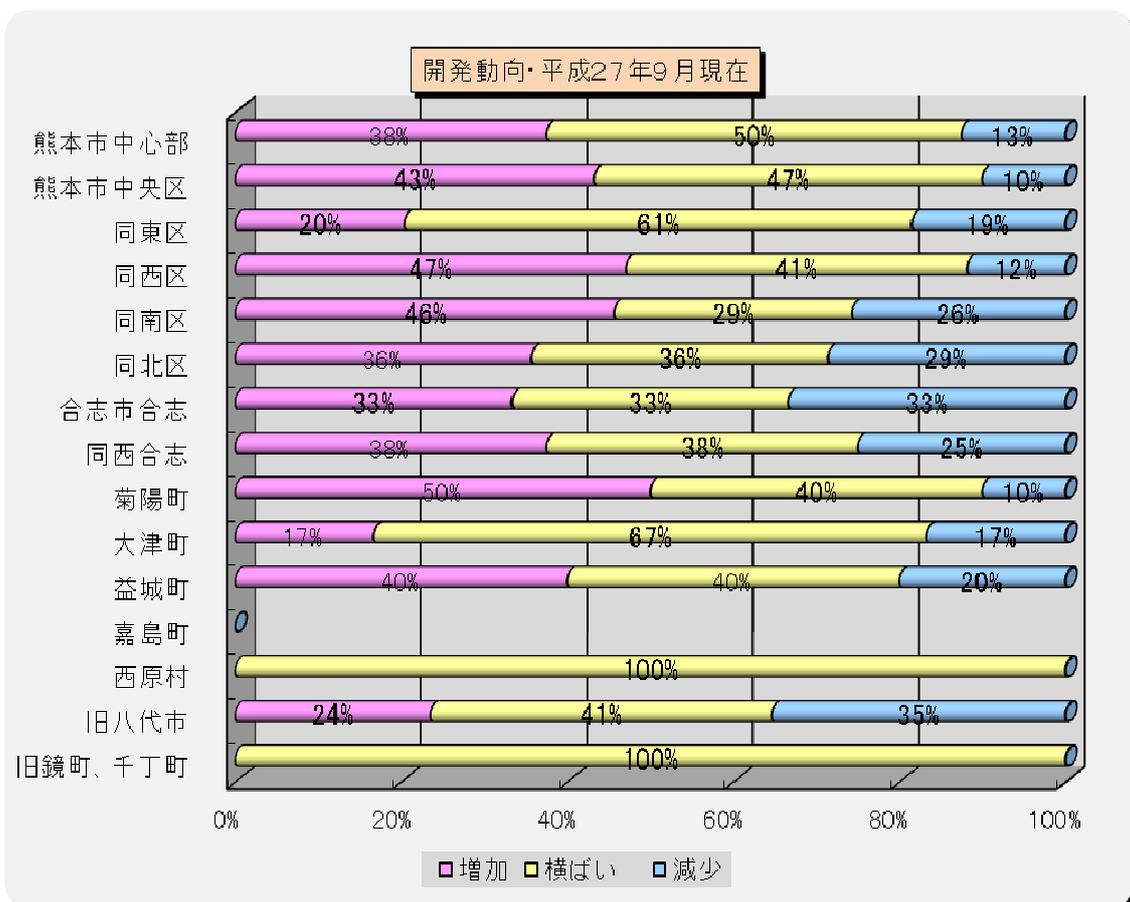


回答数及びDI値

	改善	横ばい	悪化	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	2	4	2	8	40.0	50.0	31.3	50.0	+18.7
熊本市中央区	2	33	26	61	39.0	32.6	28.2	30.3	+2.1
同東区	4	13	16	33	25.5	35.1	29.0	31.8	+2.8
同西区	1	4	5	10	26.7	26.9	21.9	30.0	+8.1
同南区	1	11	18	30	22.9	26.9	28.8	21.7	-7.1
同北区	2	8	15	25	41.7	20.0	22.5	24.0	+1.5
合志市合志	0	5	2	7	50.0	0.0	6.3	35.7	+29.4
同西合志	0	1	1	2	20.0	38.9	43.8	25.0	-18.8
菊陽町	2	4	5	11	35.7	36.4	42.3	36.4	-5.9
大津町	0	2	3	5	50.0	40.0	20.0	20.0	±0.0
益城町	1	0	2	3	83.3	50.0	50.0	33.3	-16.7
嘉島町	0	0	1	1	0.0	50.0	50.0	0.0	-50.0
西原村	0	1	0	1	50.0	50.0	100.0	50.0	-50.0
旧八代市	1	3	7	11	-	-	23.5	22.7	-0.8
旧鏡町、千丁町	0	1	0	1	-	-	50.0	50.0	±0.0

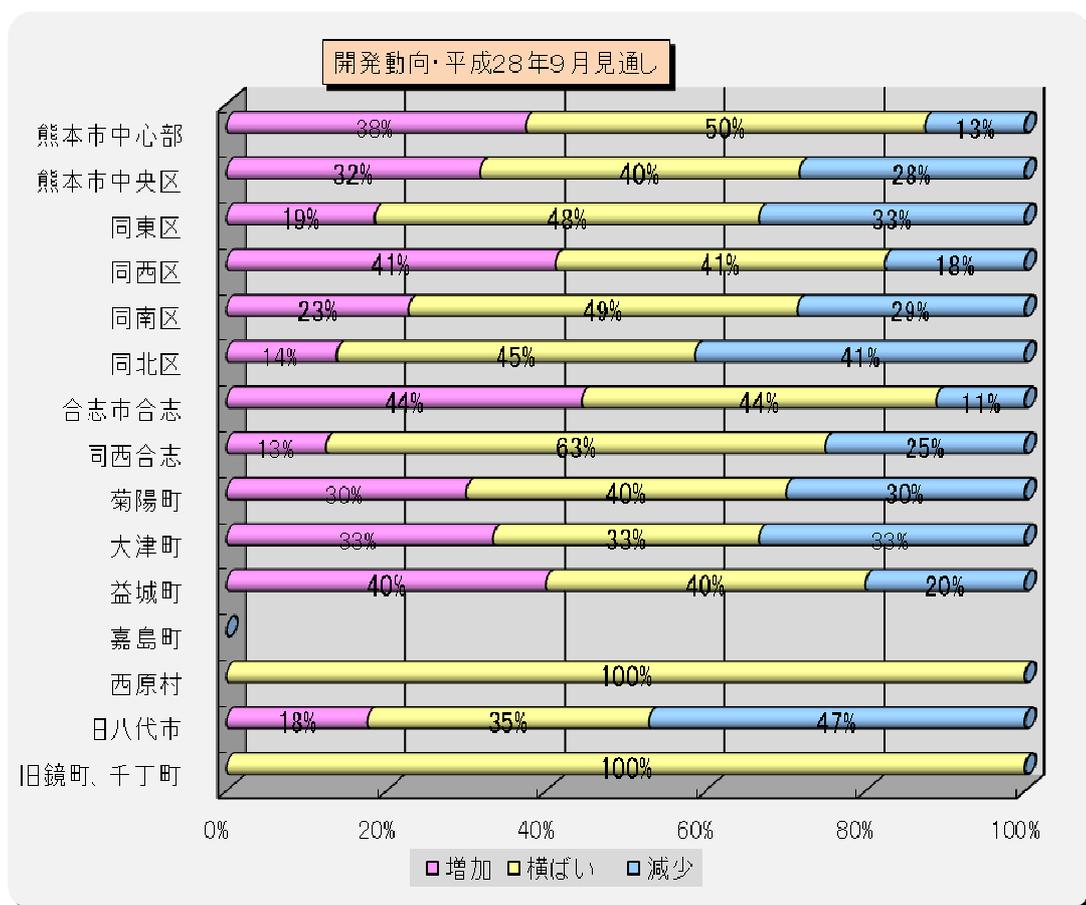
D. 開発関連（マンション・宅地開発など）について

問1. 現在の開発案件について、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									
	増加	横ばい	減少	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	3	4	1	8	64.3	100.0	60.0	62.5	+2.5
熊本市中央区	26	28	6	60	45.1	65.6	51.7	66.7	+15.0
同東区	11	33	10	54	47.8	70.8	55.3	50.9	-4.4
同西区	8	7	2	17	61.5	76.7	47.1	67.6	+20.5
同南区	16	10	9	35	41.7	75.0	59.8	60.0	+0.2
同北区	10	10	8	28	45.0	71.9	54.5	53.6	-0.9
合志市合志	3	3	3	9	33.3	83.3	72.7	50.0	-22.7
同西合志	3	3	2	8	55.6	50.0	53.8	56.3	+2.5
菊陽町	5	4	1	10	72.2	57.7	50.0	70.0	+20.0
大津町	1	4	1	6	50.0	66.7	66.7	50.0	-16.7
益城町	2	2	1	5	50.0	75.0	56.3	60.0	+3.7
嘉島町	0	0	0	0	50.0	0.0	50.0	-	-
西原村	0	1	0	1	100.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
旧八代市	4	7	6	17	-	-	50.0	44.1	-5.9
旧鏡町、千丁町	0	1	0	1	-	-	50.0	50.0	±0.0

問2. 今後の開発案件は、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

	増加	横ばい	減少	合計	24/9・DI	25/11・DI	26/9・DI	27/9・DI	対前年比
熊本市中心部	3	4	1	8	64.3	66.7	30.0	62.5	+32.5
熊本市中央区	19	24	17	60	36.0	47.8	30.7	51.7	+21.0
同東区	10	26	18	54	40.9	57.5	46.5	42.6	-3.9
同西区	7	7	3	17	53.8	53.3	47.1	61.8	+14.7
同南区	8	17	10	35	54.0	50.0	40.2	47.1	+6.9
同北区	4	13	12	29	60.0	53.3	45.5	36.2	-9.3
合志市合志	4	4	1	9	50.0	66.7	54.5	66.7	+12.2
同西合志	1	5	2	8	44.4	35.0	34.6	43.8	+9.2
菊陽町	3	4	3	10	55.6	57.7	33.3	50.0	+16.7
大津町	2	2	2	6	50.0	58.3	66.7	50.0	-16.7
益城町	2	2	1	5	25.0	37.5	7.1	60.0	+52.9
嘉島町	0	0	0	0	100.0	0.0	50.0	-	-
西原村	0	1	0	1	100.0	50.0	50.0	50.0	±0.0
日八代市	3	6	8	17	-	-	40.9	35.3	-5.6
旧鏡町、千丁町	0	1	0	1	-	-	50.0	50.0	±0.0

今回ご協力頂いた事業所一覧（承諾を頂いた事業所のみ掲載・順不同）

セキスイハイム九州(株)	(株)ビーエス不動産
桜ビル(株) 中央支部	(株)美創
(株)西日本ハウジング	下通不動産
九州日商興業(株)	(株)リバティライフ
(有)foot	E-Life不動産(株)
東亜地所(株)	ハウスギャラリー(有)
(株)イクシマ不動産	中尾不動産商会
(株)すがコーポレーション	小山企画
エヌケイ企画	(有)カラムモード商会
(有)東成	(株)シーフォ
(有)内村不動産	(株)上広宅建サービス
(株)リアルサービス	(株)あおぞらホーム
(有)阿蘇エンタープライズ	(株)明和不動産 熊本インター店
(有)ハタノ不動産	ラック(株)
(有)佐藤企画	葛城建設工業(株)
住センター幸和	(有)金峰不動産
日栄土木(株) 不動産事業部	(有)太田倉庫
(株)ユミホー開発 白山通り店	エーワン開発(有)
(株)エステート ミヤモト	(株)ユミホー開発 熊本支店
(有)マエダ企画	ホーム・クラブ
(有)北部開発	小林コーポレーション
(資)菊乃井商事	(同)ウイング企画
(有)高木総合企業	(有)吉弥ハウジングサポート
(株)アイアース不動産	のあ不動産企画(株)
上林工業(株)	(株)フジ開発
大田宅建 事務所	いしはら不動産(株)
(株)光の森不動産	(有)ケイ企画
(有)大輝不動産	(株)サニーゾーン
藤木クリエート	(有)清志開発
(有)ライフプランニング	(株)テンダー
(有)松健	オフィスK
(株)開成不動産	(株)松栄パナホーム熊本 不動産流通センター
(株)南西不動産	(有)丸幸建材
(有)アトム開発	福田コーポレーション
白石事務所	(有)水町不動産
熊本大学生生活協同組合	セラージェント(株)
(株)アステップ不動産	(株)Real
宅建オフィス・ナカツ	銀杏開発 (株)
(有) プライスウォーターハウス	(株) ライフスタイル
出光ホーム	(株) すまい工房
アイズリフォーム(株)	(株) 宝山
(株) 地建	(株) アパートナー 水前寺店
(有) 向日葵リハウス	(株) チャイル
慶徳不動産	竹内ホームズ(同)
熊本市南部都市整備(株)	(株) 明和不動産 水前寺店
(株) ホームスクリーン風景画	(株) 南部不動産
(有) COZY	熊本親和土地(有)

(アンケート用紙・全3枚) 公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会 行

※いずれかの方法でご回答をお願いします

①[FAX] 096-385-0165 まで

②[インターネット] <http://www.kuma-kantei.jp/> (「鑑定士協会 熊本」、で検索→バナーをクリック→パスワード「xxxxxxxxxx」を入力するとアンケートフォームが表示されます)

③[郵送] 切手不要の返信用封筒を同封しています

A. 始めに

貴社の主な営業地域(取扱が多い地域) 1ヶ所に、丸印をお願いします。

※お手数ですが、不動産事情に最も詳しいエリアを1つお選び下さい。

- | | |
|--------------------|---------------------|
| ① 熊本市中心部 (上通、下通周辺) | ⑨ 菊陽町 |
| ② 熊本市中央区 (①以外) | ⑩ 大津町 |
| ③ 熊本市東区 | ⑪ 益城町 |
| ④ 熊本市西区 | ⑫ 嘉島町 |
| ⑤ 熊本市南区 | ⑬ 西原村 |
| ⑥ 熊本市北区 | ⑭ 旧八代市 |
| ⑦ 旧合志町 | ⑮ 旧鏡町・千丁町 |
| ⑧ 旧西合志町 | ⑯ その他 (具体的にご記入下さい。) |
| | () |

B. 不動産売買について (取扱がない場合はCへお進み下さい)

問1. **Aでご回答頂いた地域について**、現在(平成27年9月1日時点、以下同じ)の**価格の動き**に関し、**1年前と比較して**どのように実感されていますか?

(1つに○をつけてください。以下同じ)

- (1) 住宅地相場
1. 上昇傾向にある 2. 横ばいである 3. 下落傾向にある
- (2) 商業地相場
1. 上昇傾向にある 2. 横ばいである 3. 下落傾向にある
- (3) 中古マンション相場
1. 上昇傾向にある 2. 横ばいである 3. 下落傾向にある

問2. **1年後の価格の動き**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
1. 上昇傾向にある 2. 横ばいである 3. 下落傾向にある
- (2) 商業地相場
1. 上昇傾向にある 2. 横ばいである 3. 下落傾向にある
- (3) 中古マンション相場
1. 上昇傾向にある 2. 横ばいである 3. 下落傾向にある

問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感じていますか？

- (1) 住宅地
 - 1. 増加傾向にある
 - 2. 横ばいである
 - 3. 減少傾向にある
- (2) 商業地
 - 1. 増加傾向にある
 - 2. 横ばいである
 - 3. 減少傾向にある
- (3) 中古マンション
 - 1. 増加傾向にある
 - 2. 横ばいである
 - 3. 減少傾向にある

問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？

- (1) 住宅地
 - 1. 増加傾向にある
 - 2. 横ばいである
 - 3. 減少傾向にある
- (2) 商業地
 - 1. 増加傾向にある
 - 2. 横ばいである
 - 3. 減少傾向にある
- (3) 中古マンション
 - 1. 増加傾向にある
 - 2. 横ばいである
 - 3. 減少傾向にある

問5. 売買に関して、お感じになることがあればご記入をお願いします。

(例：注目エリア、市場動向など)

()

C. 不動産賃貸について（取扱がない場合はDへお進み下さい）

問1. Aでご回答頂いた地域の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
 - 1. 上昇傾向にある
 - 2. 横ばいである
 - 3. 下落傾向にある
- (2) 共同住宅賃料
 - 1. 上昇傾向にある
 - 2. 横ばいである
 - 3. 下落傾向にある
- (3) 商業地地代（事業用定期借地など）
 - 1. 上昇傾向にある
 - 2. 横ばいである
 - 3. 下落傾向にある
- (4) 住宅地地代
 - 1. 上昇傾向にある
 - 2. 横ばいである
 - 3. 下落傾向にある

問2. 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
 - 1. 減少傾向にある
 - 2. 横ばいである
 - 3. 増加傾向にある
- (2) 共同住宅
 - 1. 減少傾向にある
 - 2. 横ばいである
 - 3. 増加傾向にある

問3. 賃貸市場に関して、お感じになることがあればご記入をお願いします
(例: 賃料水準など)

()

D. 開発関連 (マンション・宅地開発など) について

問1. Aでご回答頂いた地域における開発 (計画含む) 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?

1. 増加傾向にある 2. 横ばいである 3. 減少傾向にある

問2. 今後の開発案件は、現在と比較してどうなると予想されますか?

1. 増加傾向にある 2. 横ばいである 3. 減少傾向にある

問3. 開発関連に関して、お感じになることがあればご記入をお願いします
(例: 注目エリアなど)

()

E. 最後に

ご自由に記入下さい (空家の増加、中古住宅販売、不動産業界の現状など・・・。)

()

ご協力誠に有難うございました。

禁無断転載

記事の転載等は事前のご連絡をお願い致します。