

平成24年

熊本都市圏における不動産景気動向に関するアンケート調査結果

～熊本都市圏不動産DI調査～

基準日：平成24年9月1日

一般社団法人 熊本県宅地建物取引業協会
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団体におきましては、熊本都市圏における不動産市場動向をより詳細に把握するために不動産市況調査（不動産DI調査）を実施致しました。

昨年において九州新幹線が全面開通し、また、今春より熊本市が政令指定都市に移行するなど不動産市場にインパクトのある出来事が続いております。

このような変動期において不動産市況調査を行うことは、複雑化する不動産市場の把握及び市場の形成に大いに資するものであると確信しています。

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皆様に心より御礼申し上げます。

平成24年10月吉日

2. 調査概要

DI（diffusion index）調査とは、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」の割合を求めるものです。

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 = 「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”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、熊本都市圏のエリア毎に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。

3. 調査基準日

平成24年9月1日

4. 調査方法

- ① 調査対象：熊本市、合志市、菊陽町、大津町、西原村、益城町、嘉島町に本社または営業所を有する不動産業者（宅建協会員及び全日協会員1,109社）
- ② 調査方法：郵送による調査票の送付
- ③ 回収方法：郵送、FAX、インターネット
- ④ 回収率：32.5%（360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」を表します。（注2）

注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。

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。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。

6. お願い

- ①引用、②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。

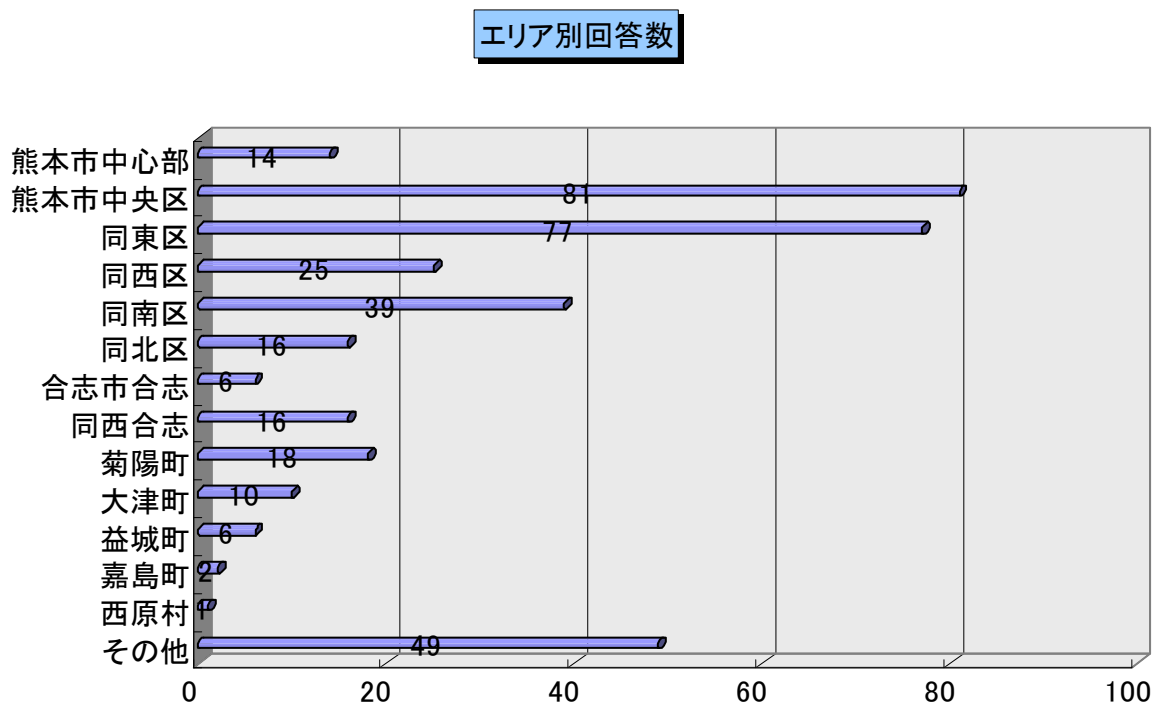
連絡先

公益社団法人 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
社団法人 全日本不動産協会熊本県本部 096-383-9040

もくじ

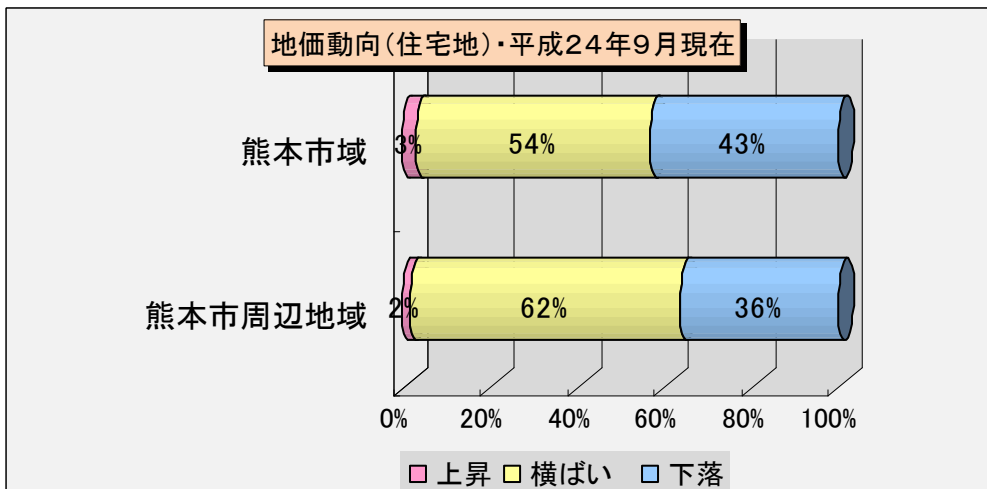
A. 事業所・支店の主な営業地域（取扱が特に多い地域）	1
B-1. 熊本都市圏における不動産市場概況	2
B-2. 不動産売買について	3
C. 不動産賃貸について	15
D. 開発関連（マンション・宅地開発など）について	21
協力企業一覧	23

A. 事業所・支店の主な営業地域（取扱が特に多い地域）

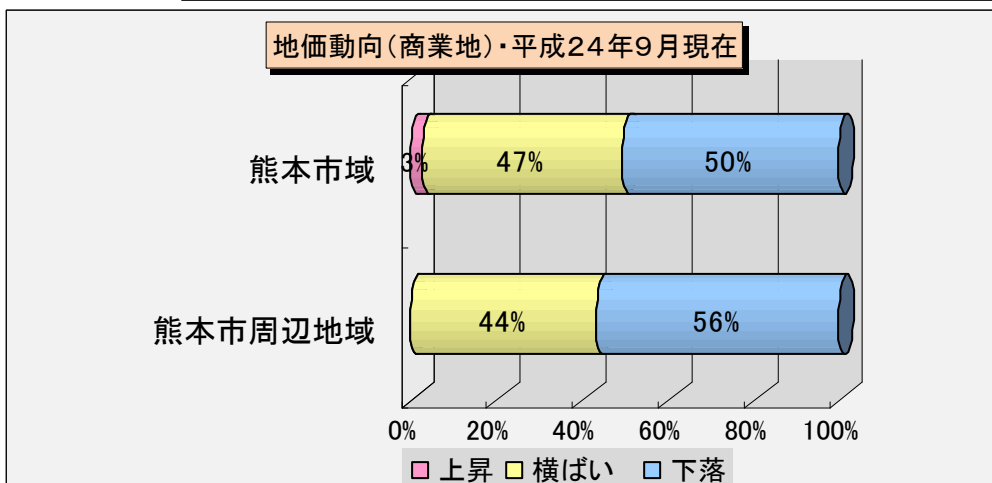


注)「その他」については、営業区域が広範囲であり、しぼり込みが難しいとの回答が殆どでした。

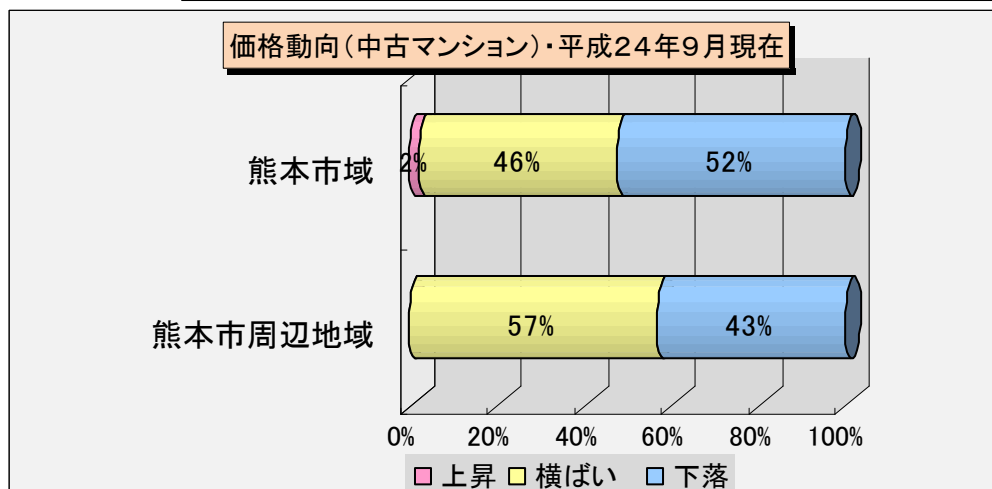
B-1. 熊本都市圏における不動産市場概況



住宅地回答総数；熊本市域 222 件、熊本市周辺地域 50 件



商業地回答総数；熊本市域 185 件、熊本市周辺地域 39 件

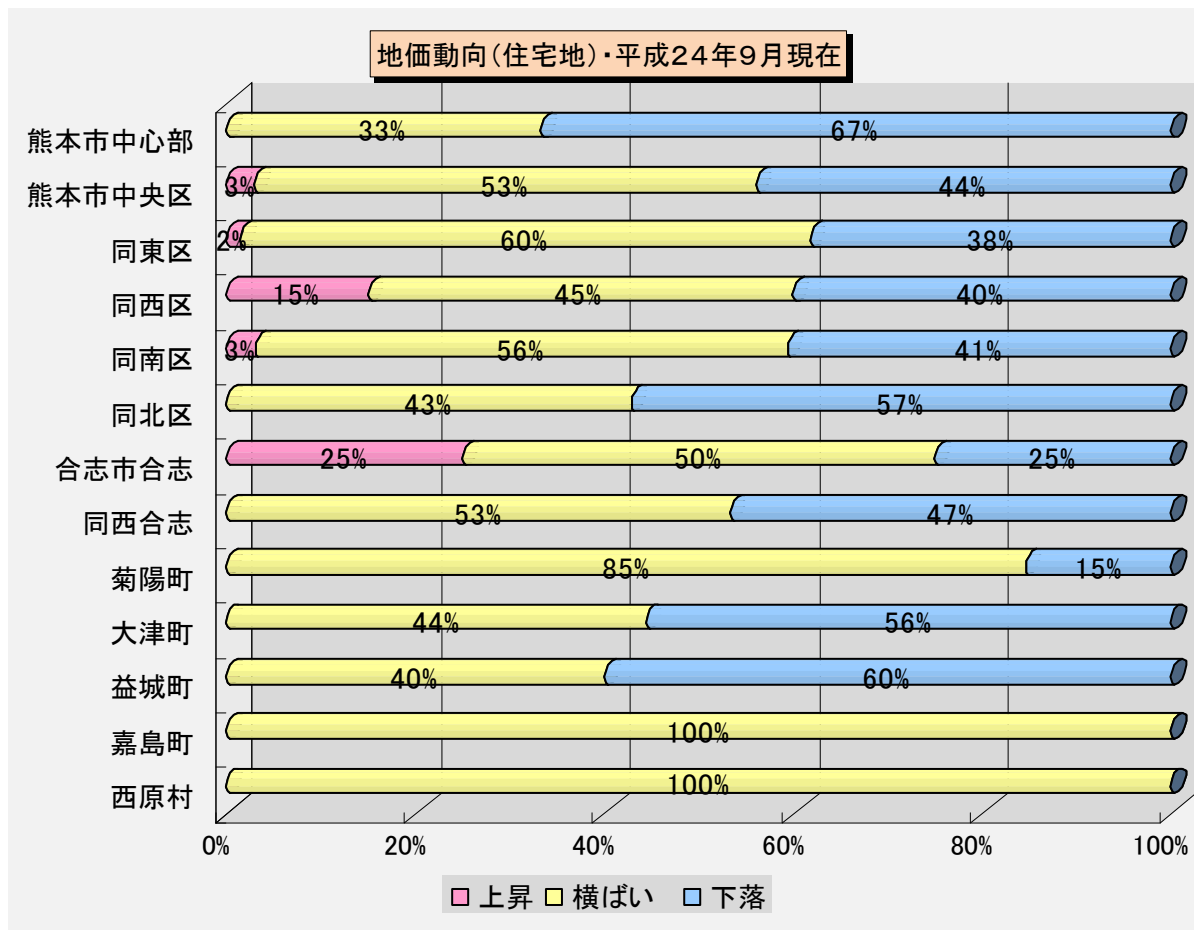


中古マンション回答総数；熊本市域 182 件、熊本市周辺地域 21 件

B-2. 不動産売買について

問1. 現在（平成24年9月1日時点、以下同じ）の価格の動きに関し、1年前（平成23年9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？

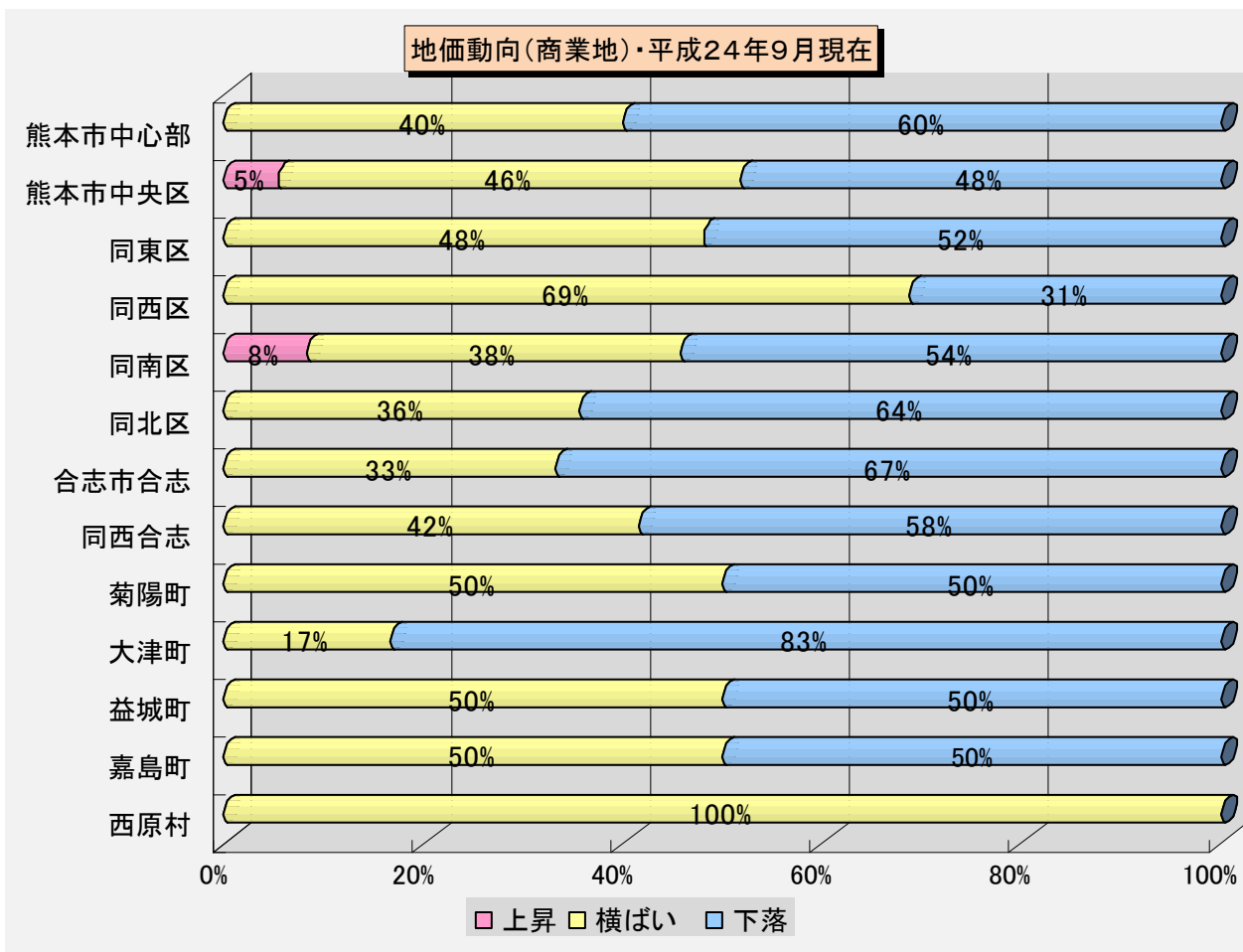
① 住宅地



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
熊本市中心部	0	3	6	9	16.7
熊本市中央区	2	35	29	66	29.5
同東区	1	41	26	68	31.6
同西区	3	9	8	20	37.5
同南区	1	18	13	32	31.3
同北区	0	6	8	14	21.4
合志市合志	1	2	1	4	50.0
同西合志	0	8	7	15	26.7
菊陽町	0	11	2	13	42.3
大津町	0	4	5	9	22.2
益城町	0	2	3	5	20.0
嘉島町	0	2	0	2	50.0
西原村	0	1	0	1	50.0

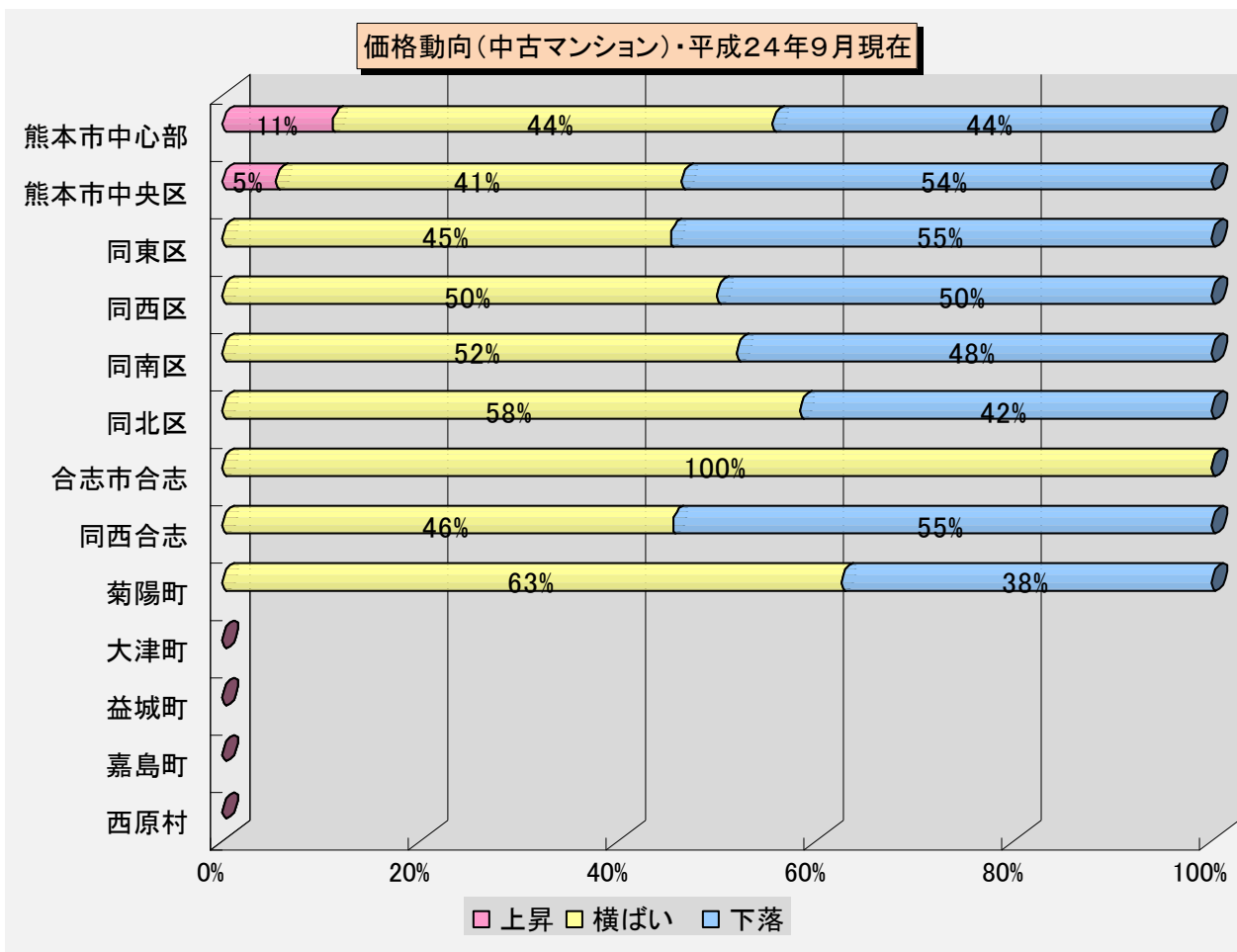
②商業地



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
熊本市中心部	0	4	6	10	20.0
熊本市中央区	3	26	27	56	28.6
同東区	0	26	28	54	24.1
同西区	0	11	5	16	34.4
同南区	2	9	13	24	27.1
同北区	0	5	9	14	17.9
合志市合志	0	1	2	3	16.7
同西合志	0	5	7	12	20.8
菊陽町	0	5	5	10	25.0
大津町	0	1	5	6	8.3
益城町	0	2	2	4	25.0
嘉島町	0	1	1	2	25.0
西原村	0	1	0	1	50.0

③中古マンション

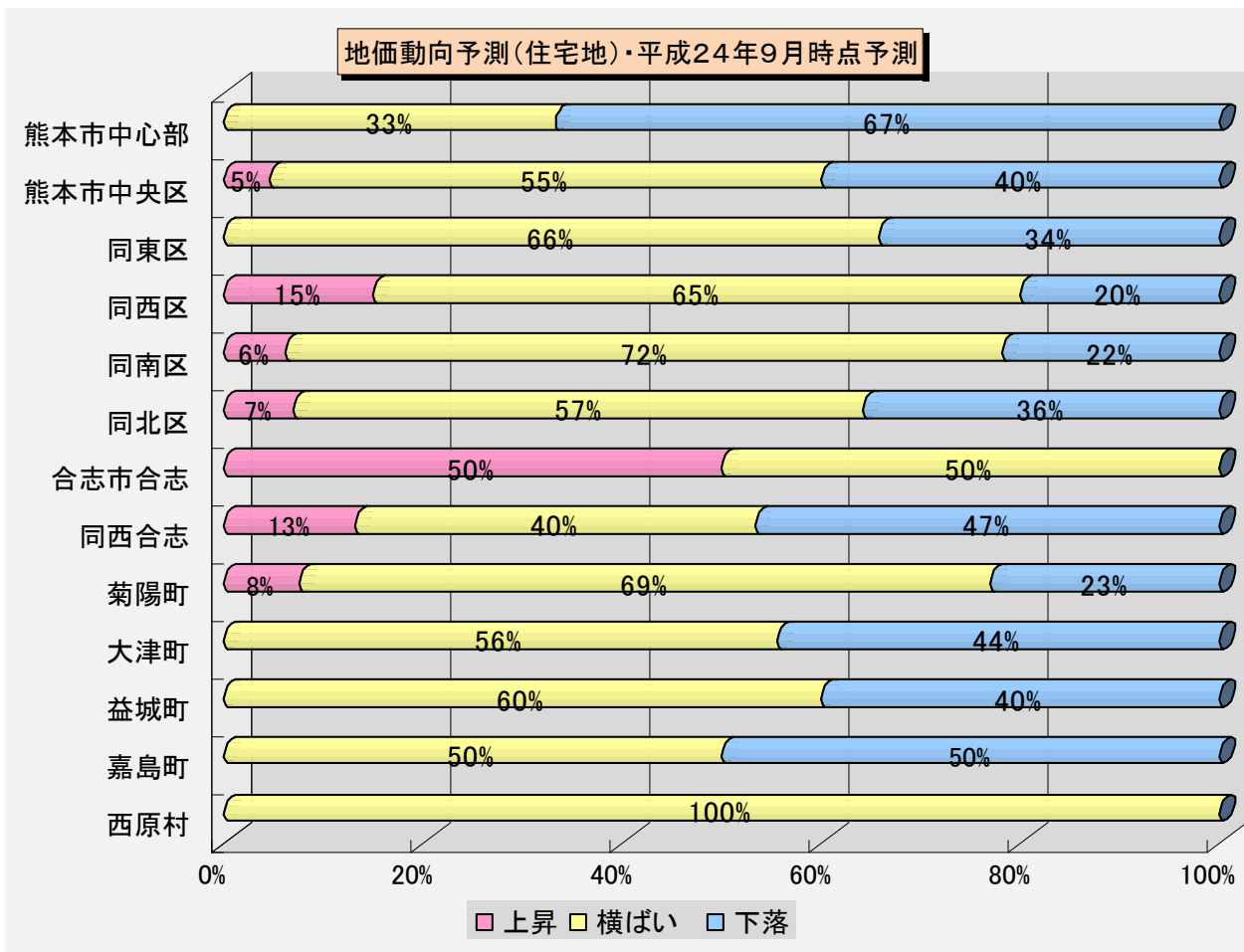


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
熊本市中心部	1	4	4	9	33.3
熊本市中央区	3	23	30	56	25.9
同東区	0	24	29	53	22.6
同西区	0	8	8	16	25.0
同南区	0	13	12	25	26.0
同北区	0	7	5	12	29.2
合志市合志	0	2	0	2	50.0
同西合志	0	5	6	11	22.7
菊陽町	0	5	3	8	31.3
大津町				0	-
益城町				0	-
嘉島町				0	-
西原村				0	-

問2. 1年後（平成25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？

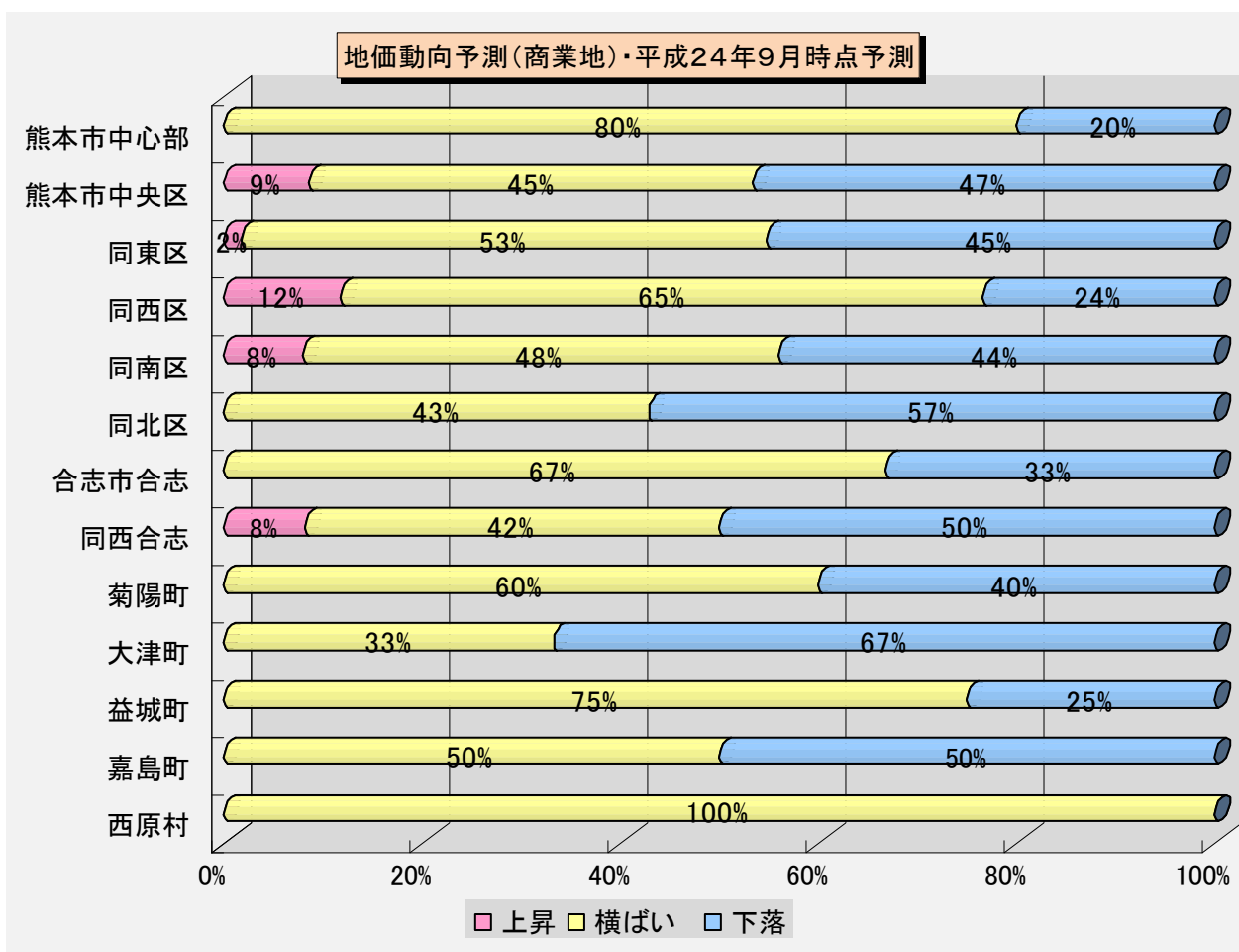
①住宅地



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
熊本市中心部	0	3	6	9	16.7
熊本市中央区	3	36	26	65	32.3
同東区	0	44	23	67	32.8
同西区	3	13	4	20	47.5
同南区	2	23	7	32	42.2
同北区	1	8	5	14	35.7
合志市合志	2	2	0	4	75.0
同西合志	2	6	7	15	33.3
菊陽町	1	9	3	13	42.3
大津町	0	5	4	9	27.8
益城町	0	3	2	5	30.0
嘉島町	0	1	1	2	25.0
西原村	0	1	0	1	50.0

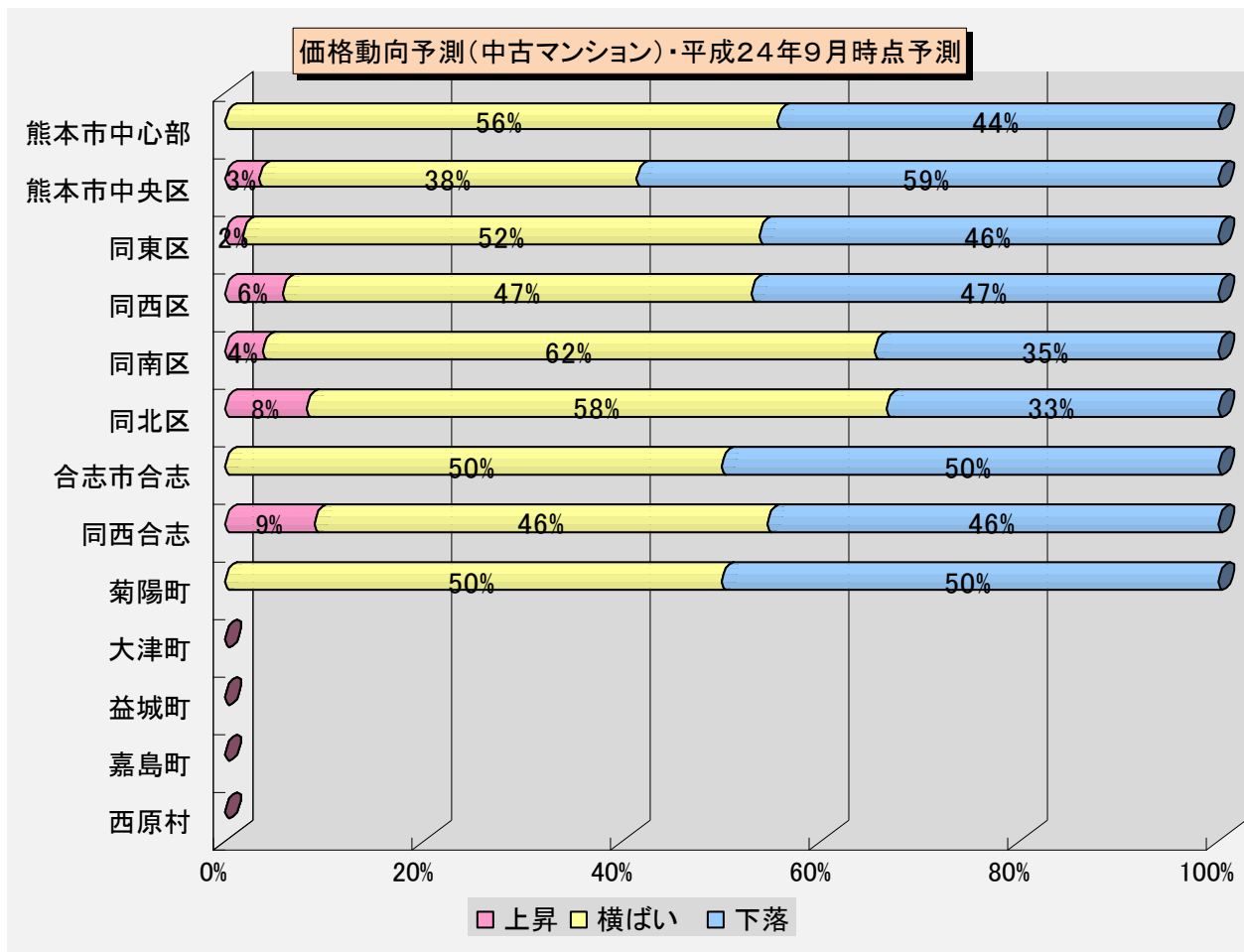
②商業地



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
熊本市中心部	0	8	2	10	40.0
熊本市中央区	5	26	27	58	31.0
同東区	1	28	24	53	28.3
同西区	2	11	4	17	44.1
同南区	2	12	11	25	32.0
同北区	0	6	8	14	21.4
合志市合志	0	2	1	3	33.3
同西合志	1	5	6	12	29.2
菊陽町	0	6	4	10	30.0
大津町	0	2	4	6	16.7
益城町	0	3	1	4	37.5
嘉島町	0	1	1	2	25.0
西原村	0	1	0	1	50.0

③中古マンション

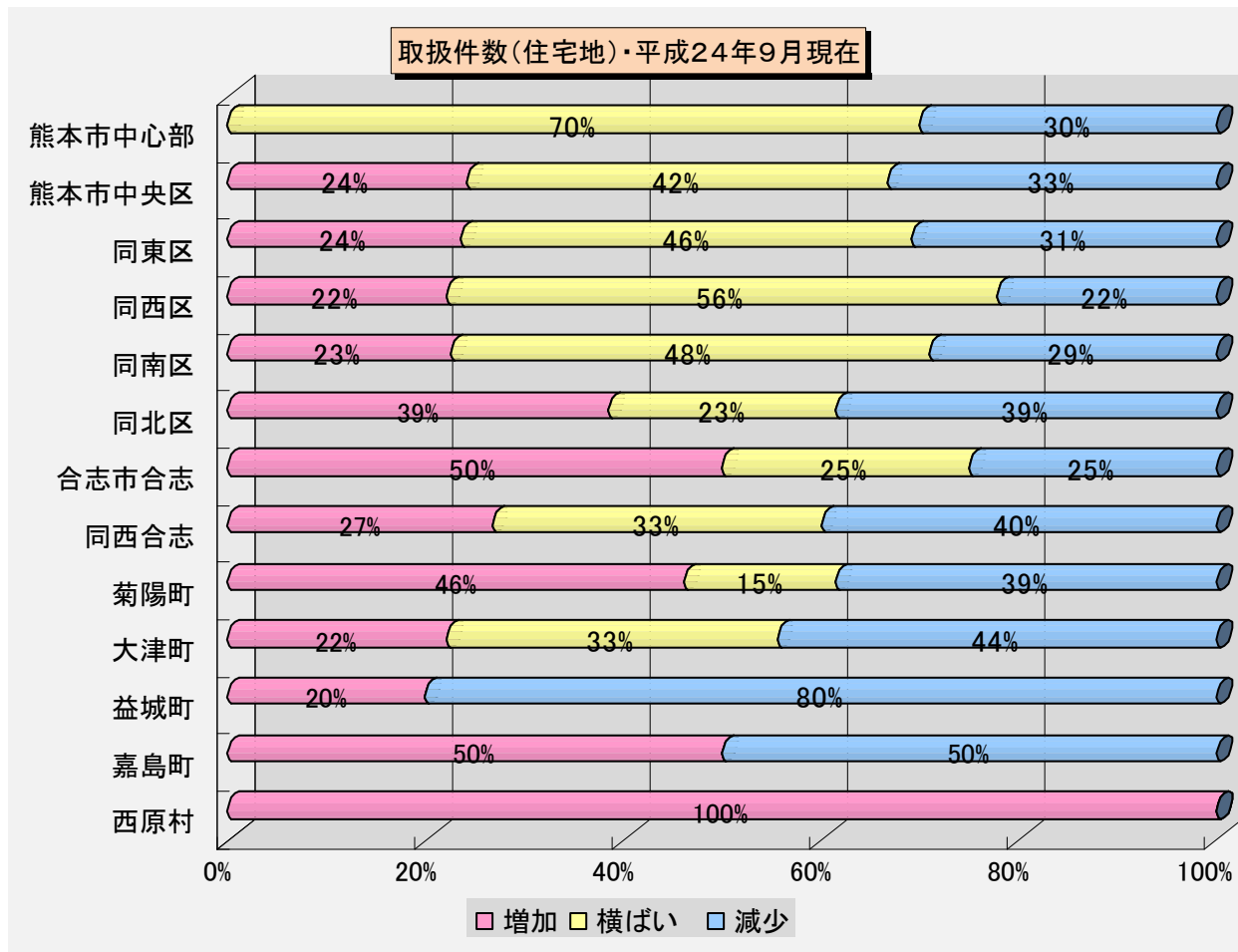


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
熊本市中心部	0	5	4	9	27.8
熊本市中央区	2	22	34	58	22.4
同東区	1	28	25	54	27.8
同西区	1	8	8	17	29.4
同南区	1	16	9	26	34.6
同北区	1	7	4	12	37.5
合志市合志	0	1	1	2	25.0
同西合志	1	5	5	11	31.8
菊陽町	0	4	4	8	25.0
大津町				0	-
益城町				0	-
嘉島町				0	-
西原村				0	-

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？

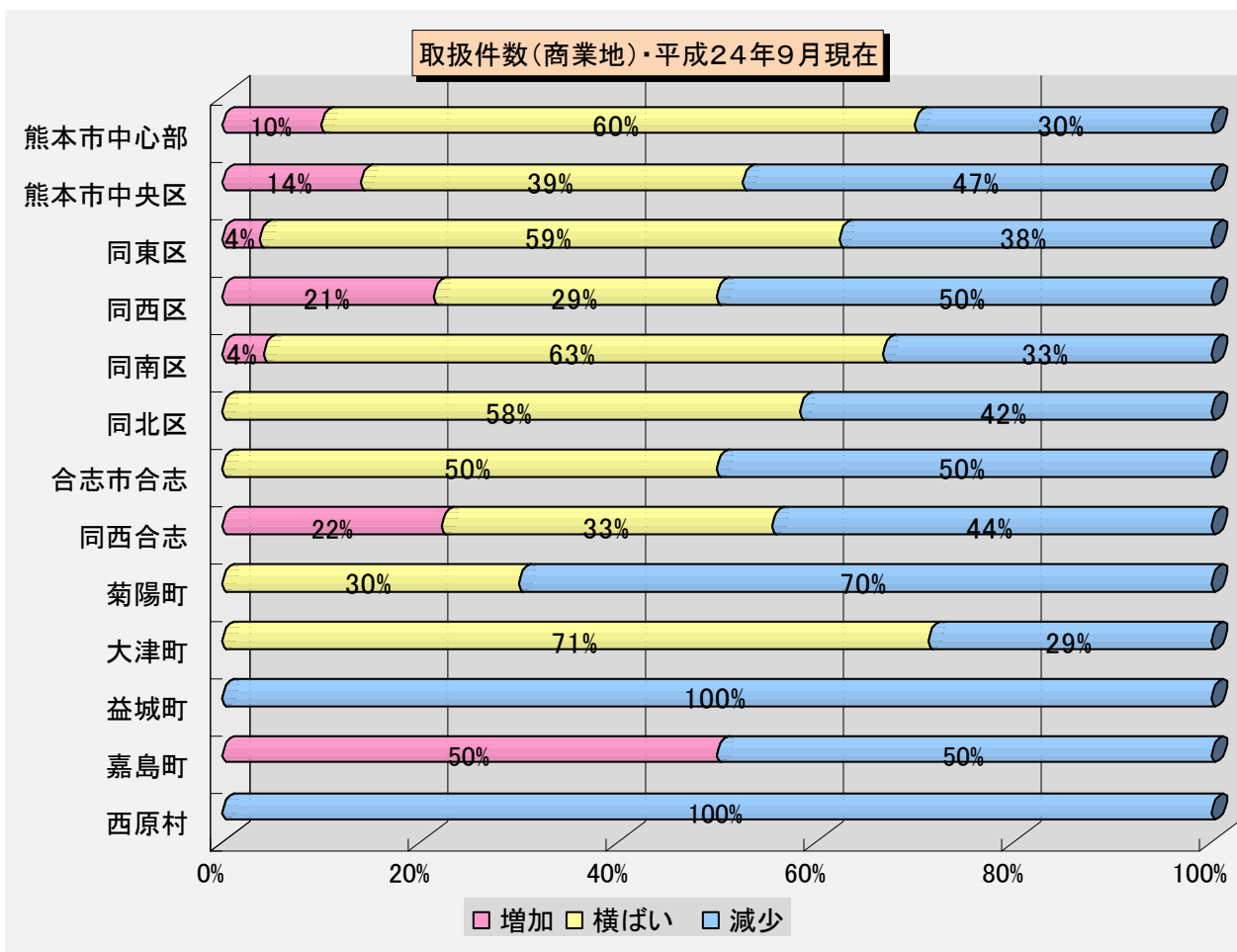
①住宅地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	DI
熊本市中心部	0	7	3	10	35.0
熊本市中央区	16	28	22	66	45.5
同東区	16	31	21	68	46.3
同西区	4	10	4	18	50.0
同南区	7	15	9	31	46.8
同北区	5	3	5	13	50.0
合志市合志	2	1	1	4	62.5
同西合志	4	5	6	15	43.3
菊陽町	6	2	5	13	53.8
大津町	2	3	4	9	38.9
益城町	1	0	4	5	20.0
嘉島町	1	0	1	2	50.0
西原村	1	0	0	1	100.0

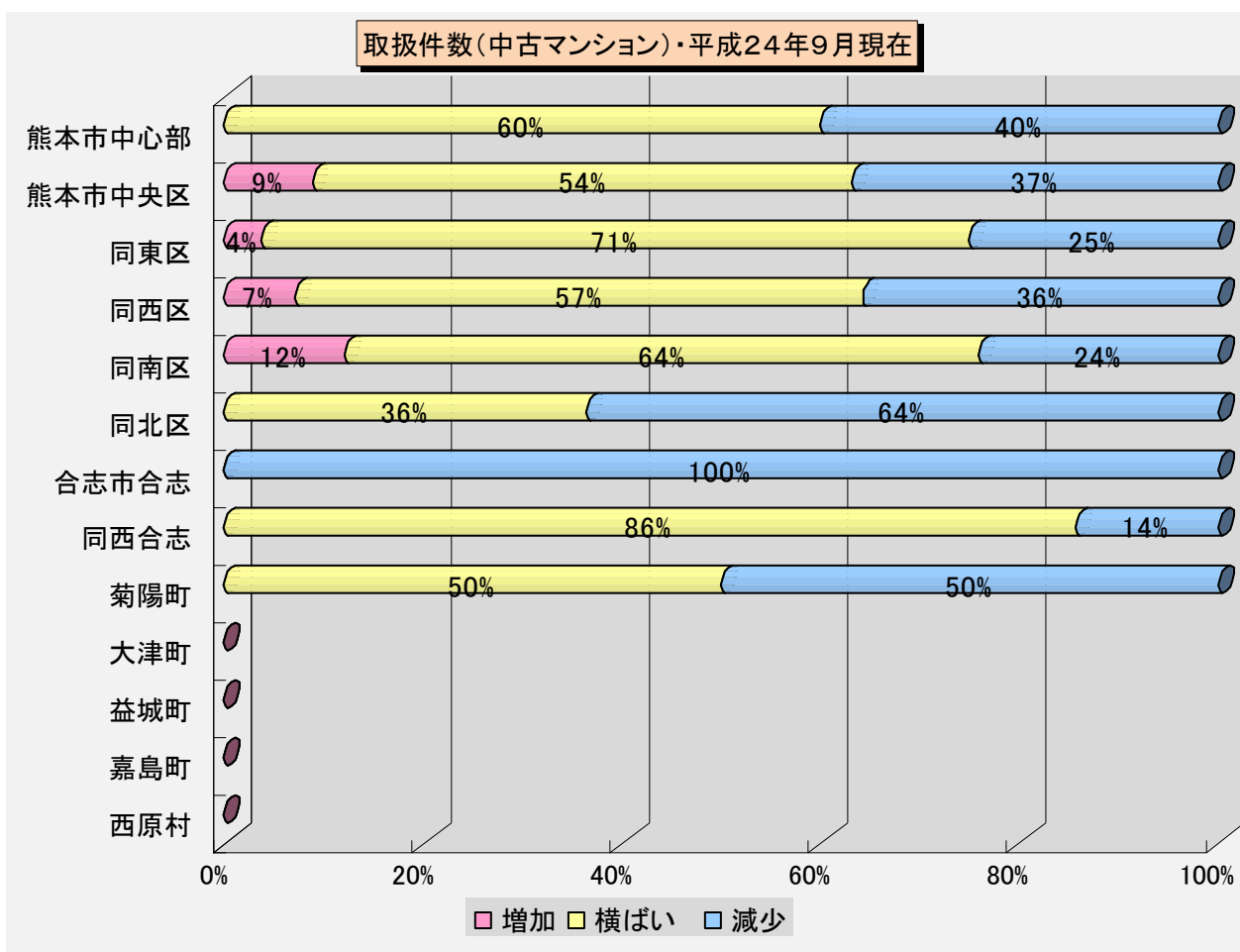
②商業地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	DI
熊本市中心部	1	6	3	10	40.0
熊本市中央区	8	22	27	57	33.3
同東区	2	31	20	53	33.0
同西区	3	4	7	14	35.7
同南区	1	15	8	24	35.4
同北区	0	7	5	12	29.2
合志市合志	0	1	1	2	25.0
同西合志	2	3	4	9	38.9
菊陽町	0	3	7	10	15.0
大津町	0	5	2	7	35.7
益城町	0	0	4	4	0.0
嘉島町	1	0	1	2	50.0
西原村	0	0	1	1	0.0

③中古マンション

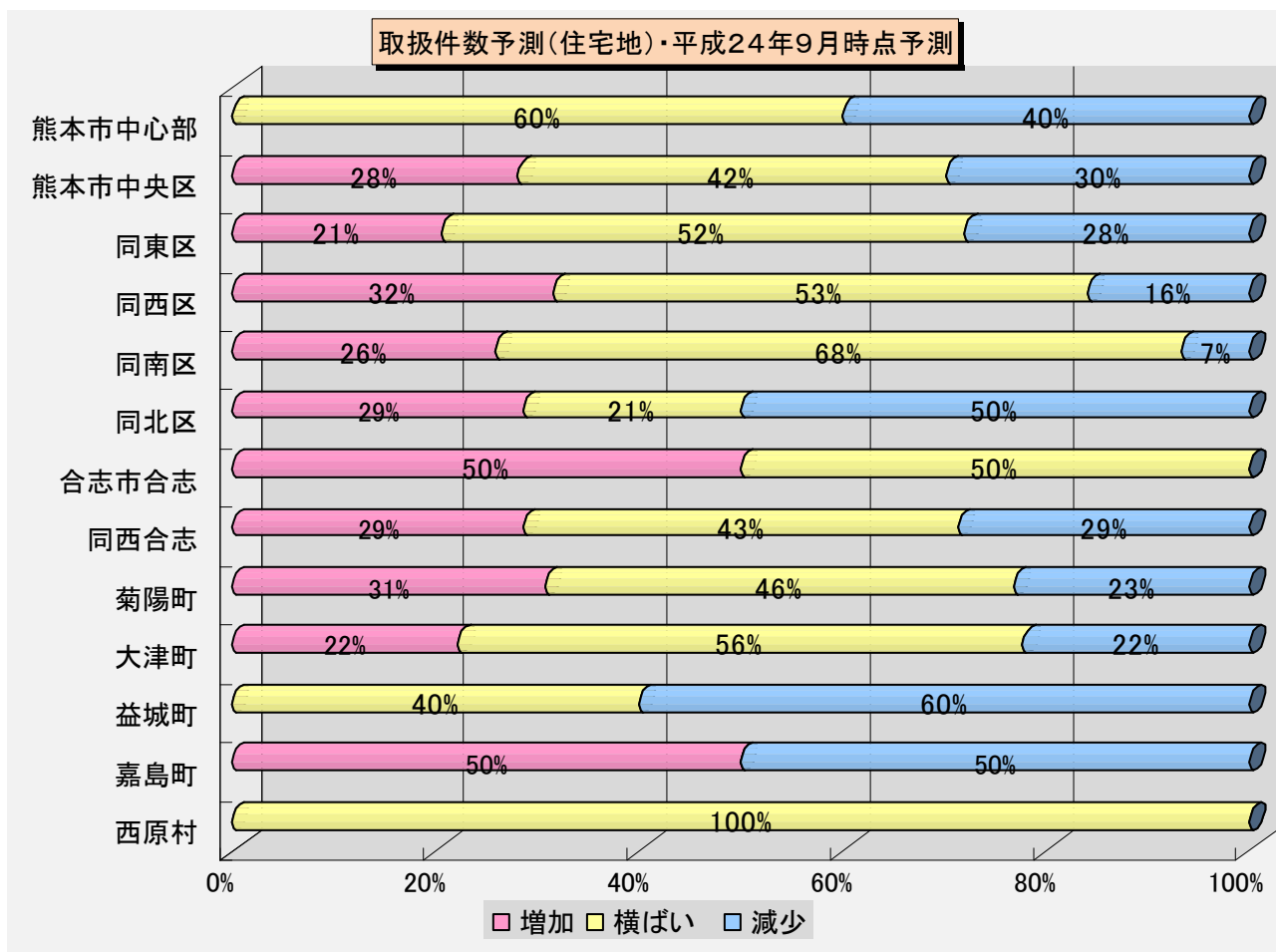


回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	DI
熊本市中心部	0	6	4	10	30.0
熊本市中央区	5	31	21	57	36.0
同東区	2	37	13	52	39.4
同西区	1	8	5	14	35.7
同南区	3	16	6	25	44.0
同北区	0	4	7	11	18.2
合志市合志	0	0	2	2	0.0
同西合志	0	6	1	7	42.9
菊陽町	0	4	4	8	25.0
大津町				0	-
益城町				0	-
嘉島町				0	-
西原村				0	-

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？

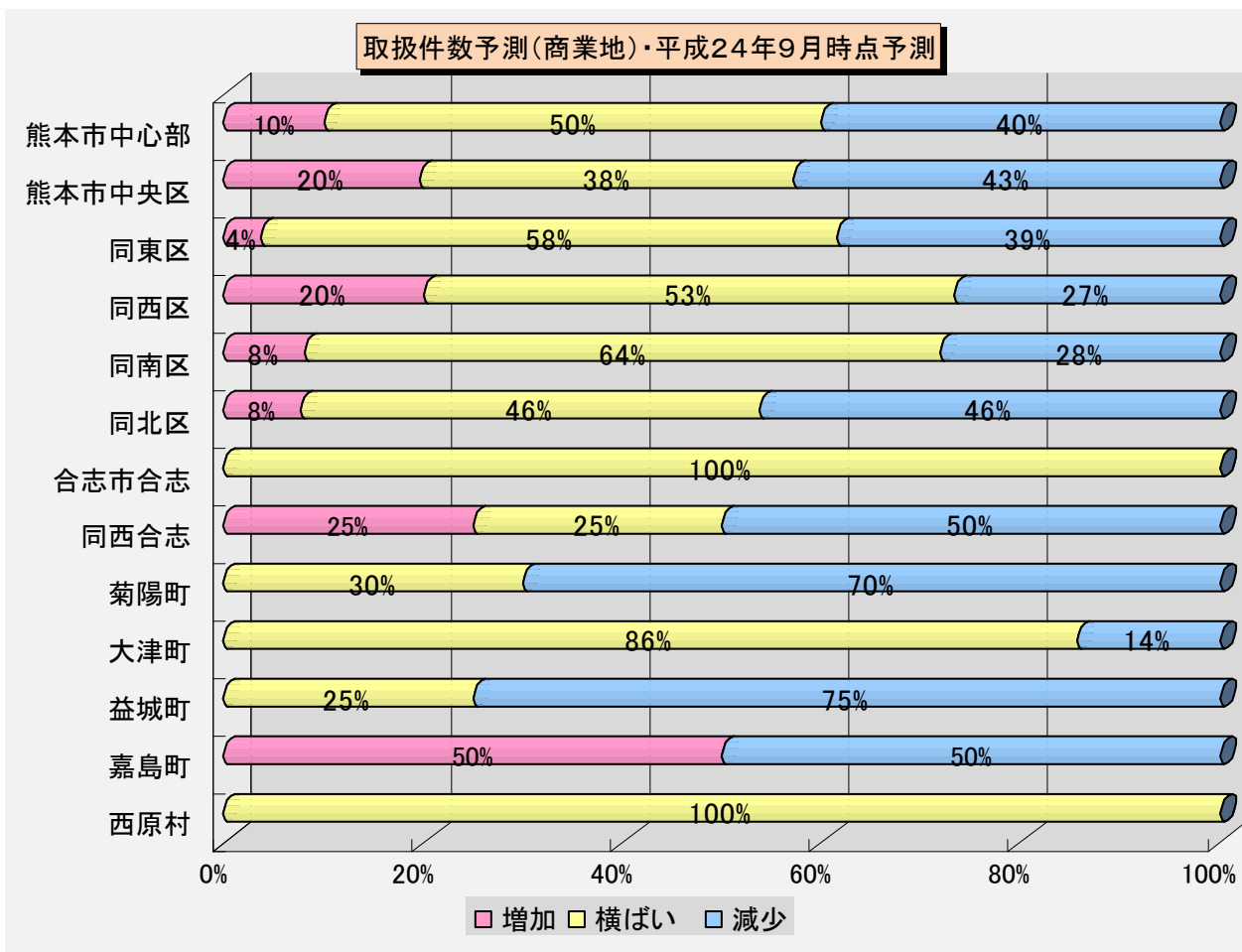
①住宅地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	DI
熊本市中心部	0	6	4	10	30.0
熊本市中央区	18	27	19	64	49.2
同東区	14	35	19	68	46.3
同西区	6	10	3	19	57.9
同南区	8	21	2	31	59.7
同北区	4	3	7	14	39.3
合志市合志	2	2	0	4	75.0
同西合志	4	6	4	14	50.0
菊陽町	4	6	3	13	53.8
大津町	2	5	2	9	50.0
益城町	0	2	3	5	20.0
嘉島町	1	0	1	2	50.0
西原村	0	1	0	1	50.0

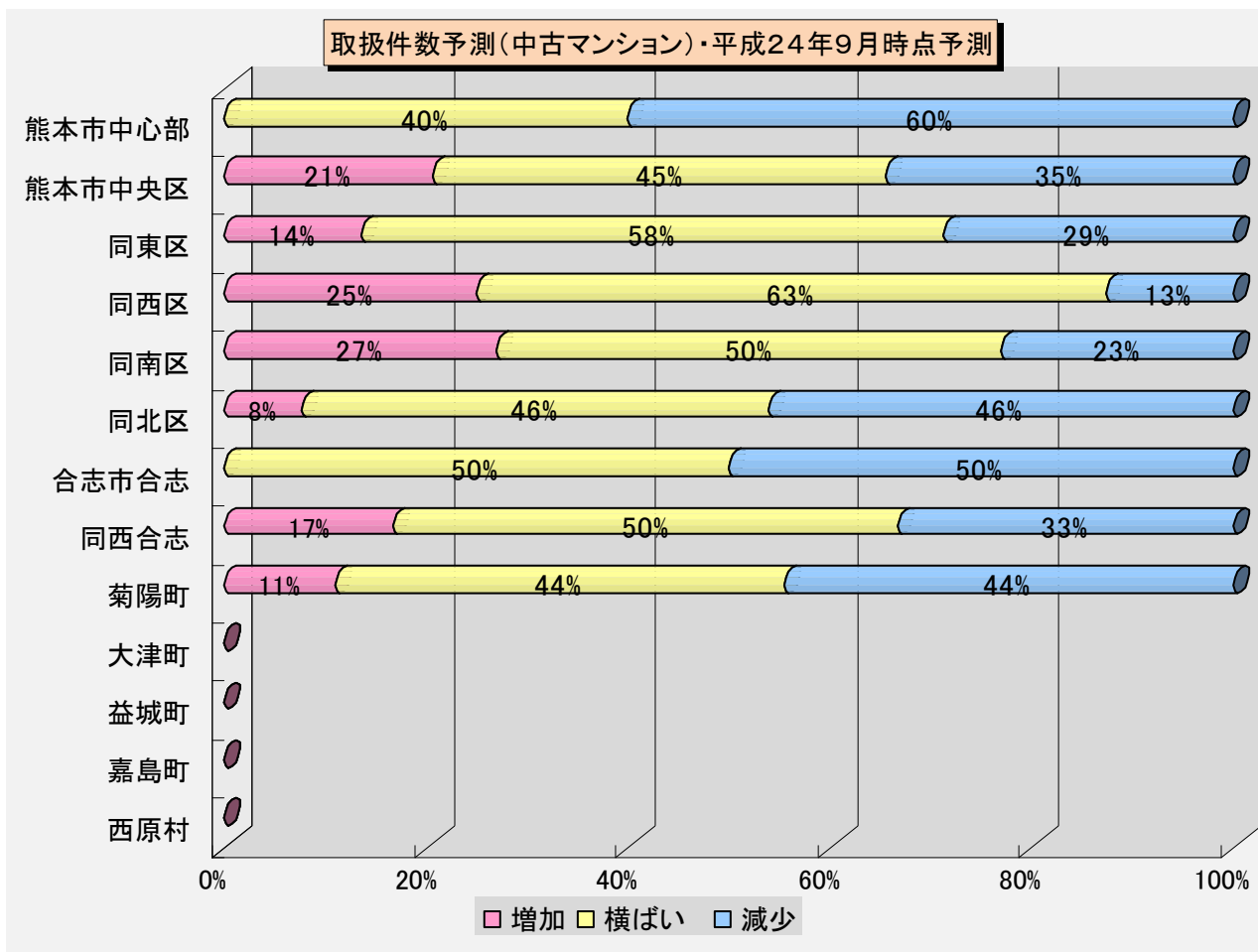
②商業地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	DI
熊本市中心部	1	5	4	10	35.0
熊本市中央区	11	21	24	56	38.4
同東区	2	30	20	52	32.7
同西区	3	8	4	15	46.7
同南区	2	16	7	25	40.0
同北区	1	6	6	13	30.8
合志市合志	0	2	0	2	50.0
同西合志	2	2	4	8	37.5
菊陽町	0	3	7	10	15.0
大津町	0	6	1	7	42.9
益城町	0	1	3	4	12.5
嘉島町	1	0	1	2	50.0
西原村	0	1	0	1	50.0

③中古マンション



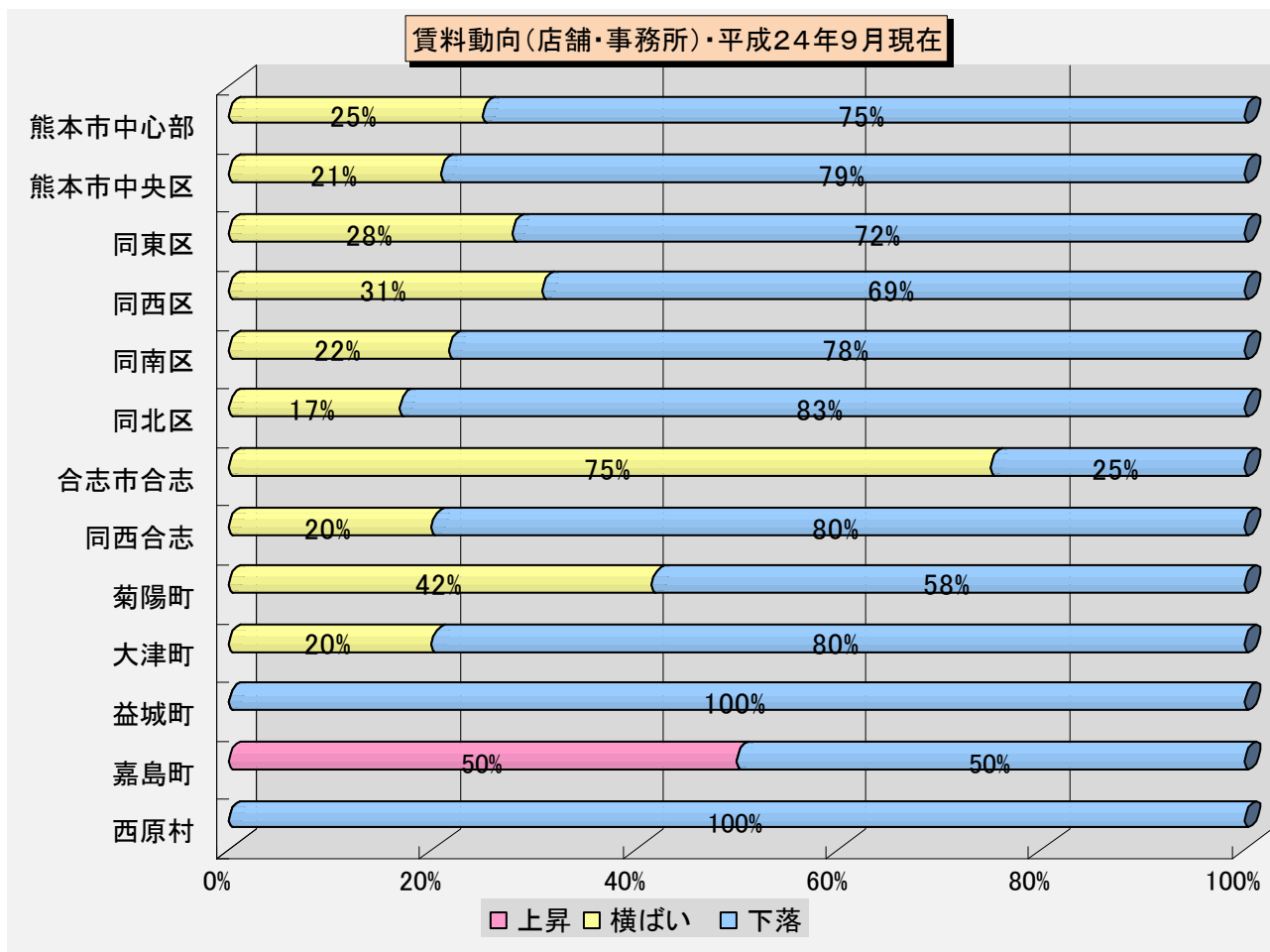
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	DI
熊本市中心部	0	4	6	10	20.0
熊本市中央区	12	26	20	58	43.1
同東区	7	30	15	52	42.3
同西区	4	10	2	16	56.3
同南区	7	13	6	26	51.9
同北区	1	6	6	13	30.8
合志市合志	0	1	1	2	25.0
同西合志	1	3	2	6	41.7
菊陽町	1	4	4	9	33.3
大津町	0	0	0	0	-
益城町	0	0	0	0	-
嘉島町	0	0	0	0	-
西原村	0	0	0	0	-

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？

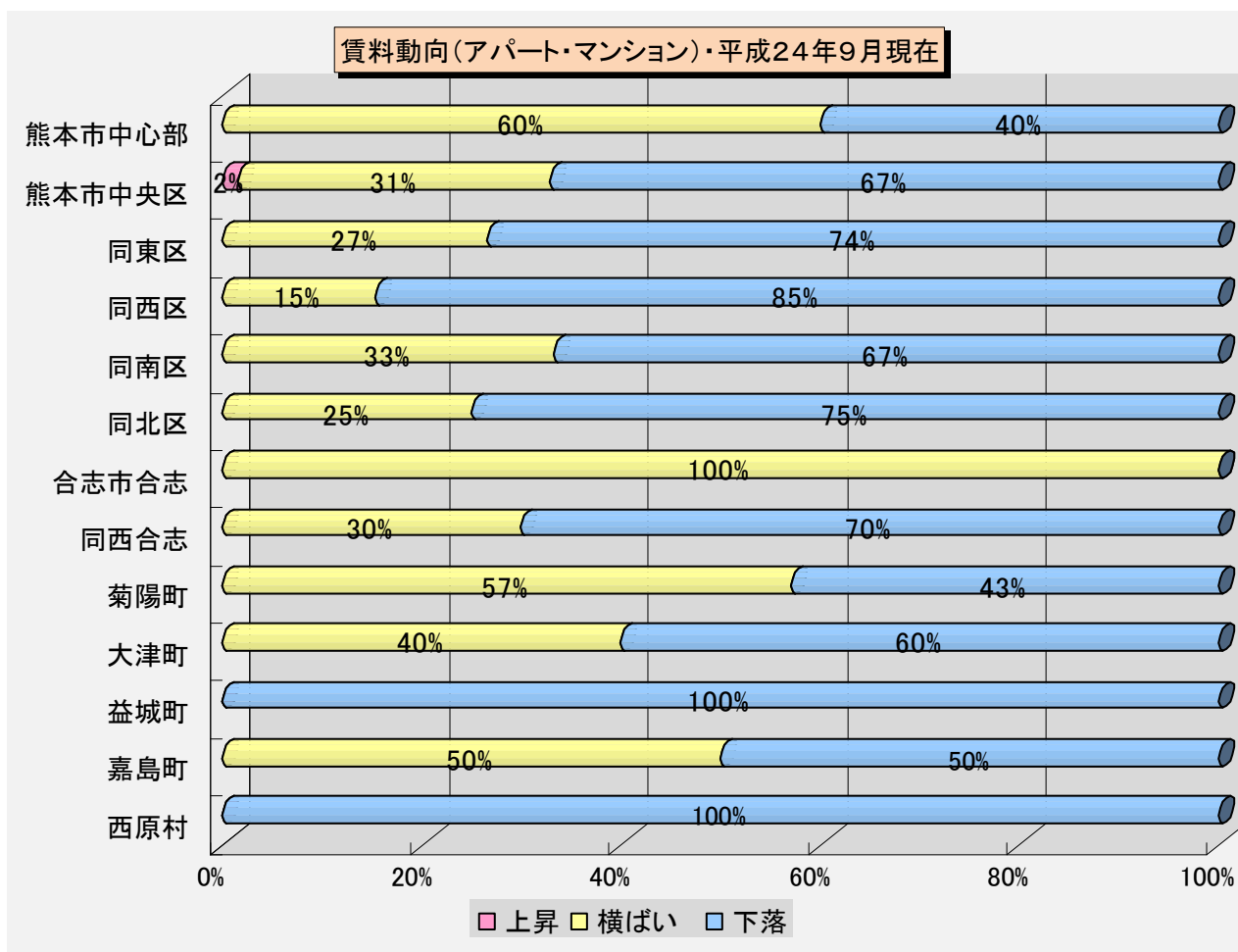
①店舗・事務所賃料



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
熊本市中心部	0	3	9	12	12.5
熊本市中央区	0	14	53	67	10.4
同東区	0	14	36	50	14.0
同西区	0	4	9	13	15.4
同南区	0	5	18	23	10.9
同北区	0	2	10	12	8.3
合志市合志	0	3	1	4	37.5
同西合志	0	2	8	10	10.0
菊陽町	0	5	7	12	20.8
大津町	0	1	4	5	10.0
益城町	0	0	3	3	0.0
嘉島町	1	0	1	2	50.0
西原村	0	0	1	1	0.0

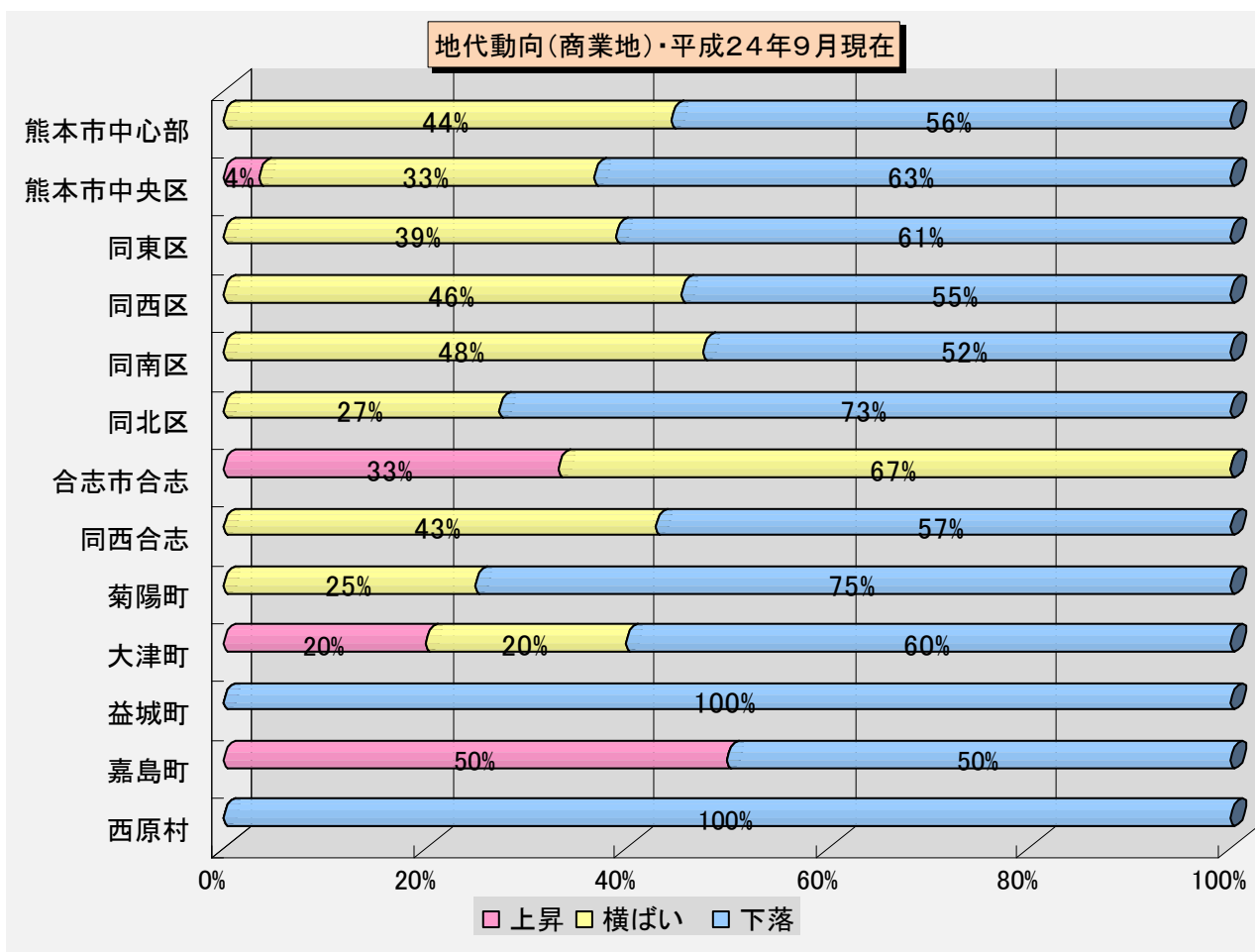
②アパート・マンション賃料



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
熊本市中心部	0	6	4	10	30.0
熊本市中央区	1	21	45	67	17.2
同東区	0	13	36	49	13.3
同西区	0	2	11	13	7.7
同南区	0	8	16	24	16.7
同北区	0	3	9	12	12.5
合志市合志	0	5	0	5	50.0
同西合志	0	3	7	10	15.0
菊陽町	0	8	6	14	28.6
大津町	0	2	3	5	20.0
益城町	0	0	3	3	0.0
嘉島町	0	1	1	2	25.0
西原村	0	0	1	1	0.0

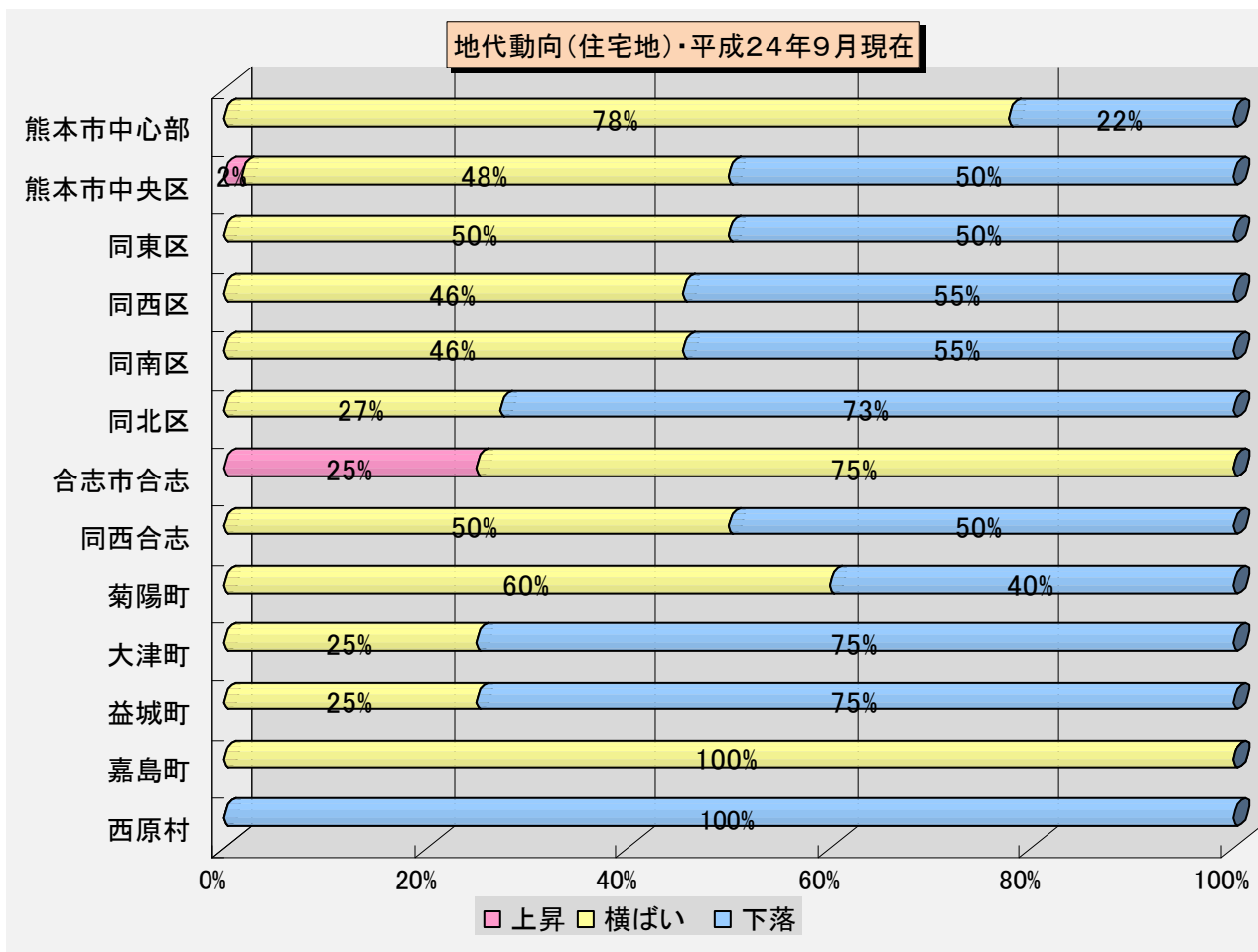
③商業地地代（事業用定期借地など）



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
熊本市中心部	0	4	5	9	22.2
熊本市中央区	2	19	36	57	20.2
同東区	0	16	25	41	19.5
同西区	0	5	6	11	22.7
同南区	0	10	11	21	23.8
同北区	0	3	8	11	13.6
合志市合志	1	2	0	3	66.7
同西合志	0	3	4	7	21.4
菊陽町	0	3	9	12	12.5
大津町	1	1	3	5	30.0
益城町	0	0	2	2	0.0
嘉島町	1	0	1	2	50.0
西原村	0	0	1	1	0.0

④住宅地地代

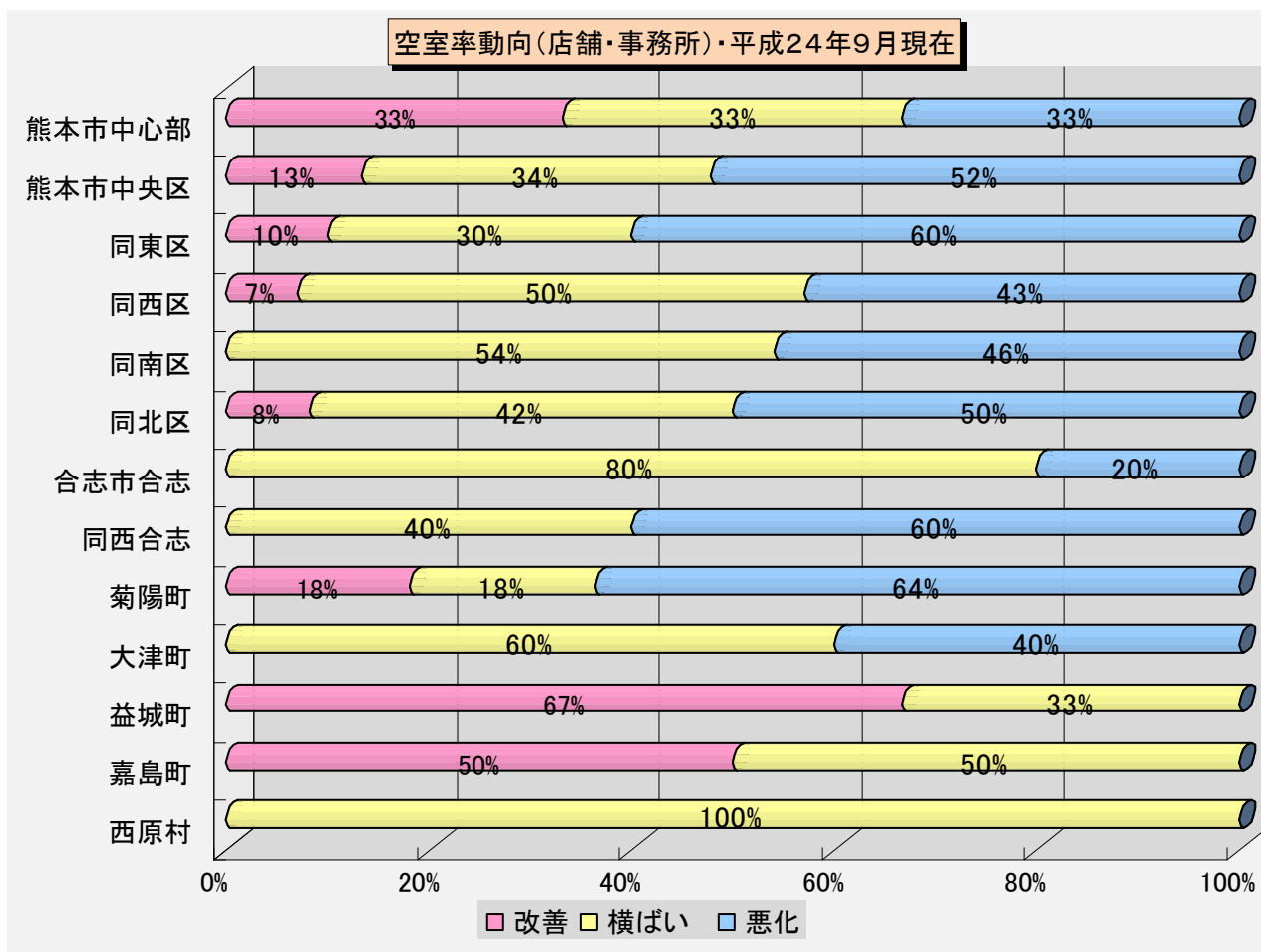


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
熊本市中心部	0	7	2	9	38.9
熊本市中央区	1	29	30	60	25.8
同東区	0	23	23	46	25.0
同西区	0	5	6	11	22.7
同南区	0	10	12	22	22.7
同北区	0	3	8	11	13.6
合志市合志	1	3	0	4	62.5
同西合志	0	4	4	8	25.0
菊陽町	0	6	4	10	30.0
大津町	0	1	3	4	12.5
益城町	0	1	3	4	12.5
嘉島町	0	1	0	1	50.0
西原村	0	0	1	1	0.0

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？

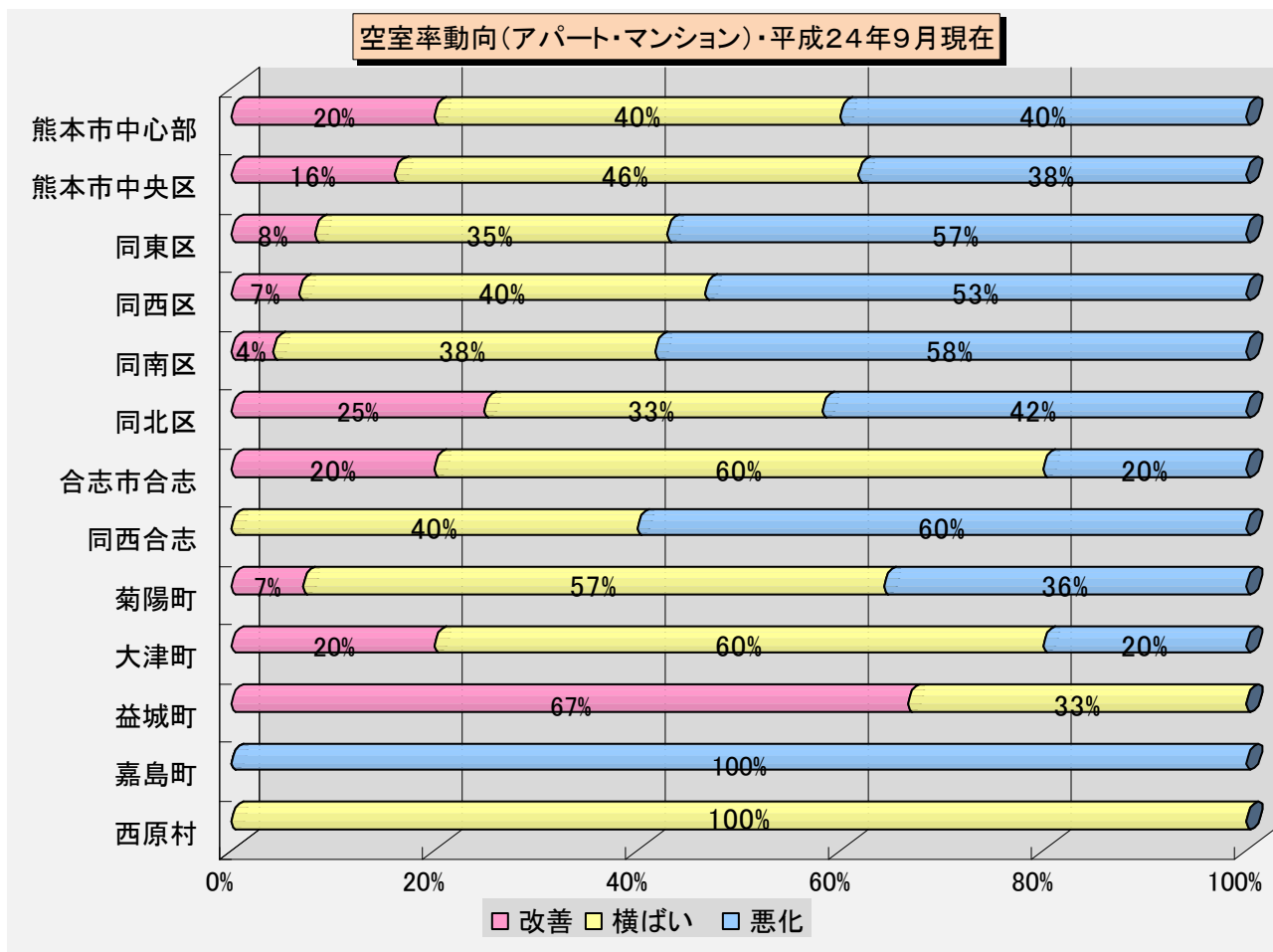
①店舗・事務所



回答数及びDI値

エリア	改善	横ばい	悪化	回答数合計	DI
熊本市中心部	4	4	4	12	50.0
熊本市中央区	9	23	35	67	30.6
同東区	5	15	30	50	25.0
同西区	1	7	6	14	32.1
同南区	0	13	11	24	27.1
同北区	1	5	6	12	29.2
合志市合志	0	4	1	5	40.0
同西合志	0	4	6	10	20.0
菊陽町	2	2	7	11	27.3
大津町	0	3	2	5	30.0
益城町	2	1	0	3	83.3
嘉島町	1	1	0	2	75.0
西原村	0	1	0	1	50.0

②アパート・マンション

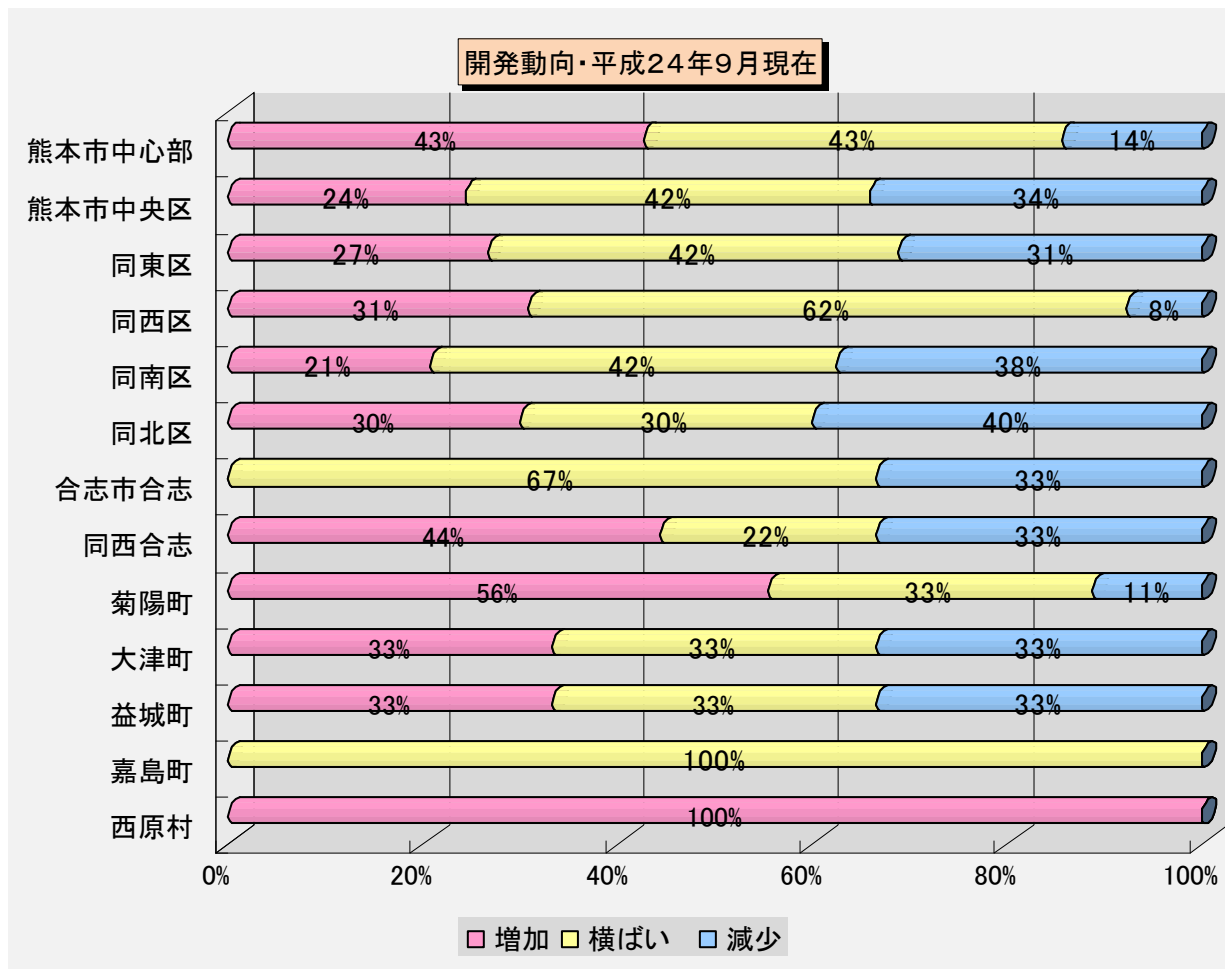


回答数及びDI値

エリア	改善	横ばい	悪化	回答数合計	DI
熊本市中心部	2	4	4	10	40.0
熊本市中央区	11	31	26	68	39.0
同東区	4	17	28	49	25.5
同西区	1	6	8	15	26.7
同南区	1	9	14	24	22.9
同北区	3	4	5	12	41.7
合志市合志	1	3	1	5	50.0
同西合志	0	4	6	10	20.0
菊陽町	1	8	5	14	35.7
大津町	1	3	1	5	50.0
益城町	2	1	0	3	83.3
嘉島町	0	0	2	2	0.0
西原村	0	1	0	1	50.0

D. 開発関連（マンション・宅地開発など）について

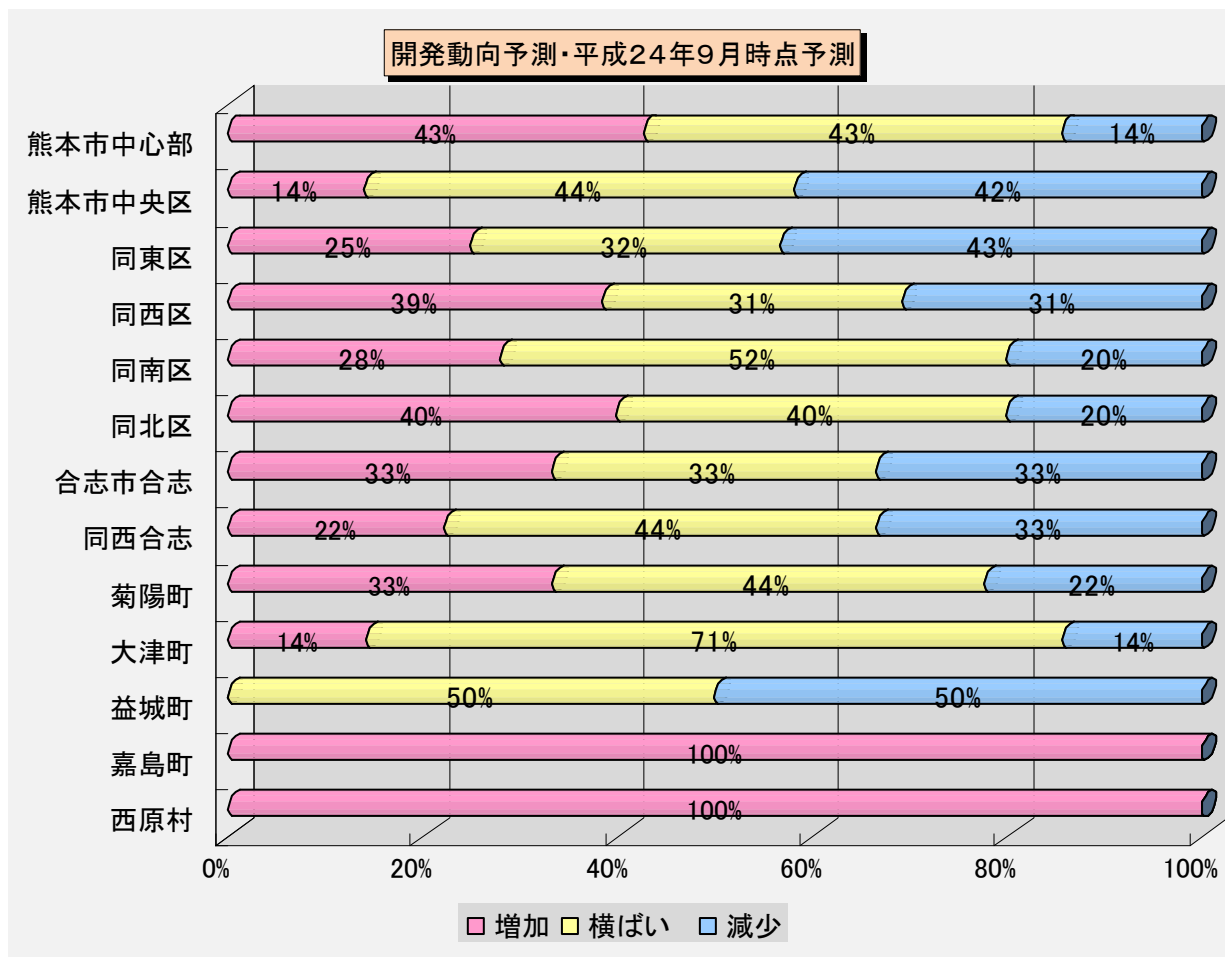
問1. 現在の開発案件について、1年前と比較してどのように感じていますか？



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	DI
熊本市中心部	3	3	1	7	64.3
熊本市中央区	10	17	14	41	45.1
同東区	12	19	14	45	47.8
同西区	4	8	1	13	61.5
同南区	5	10	9	24	41.7
同北区	3	3	4	10	45.0
合志市合志	0	2	1	3	33.3
同西合志	4	2	3	9	55.6
菊陽町	5	3	1	9	72.2
大津町	2	2	2	6	50.0
益城町	1	1	1	3	50.0
嘉島町	0	1	0	1	50.0
西原村	1	0	0	1	100.0

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

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	DI
熊本市中心部	3	3	1	7	64.3
熊本市中央区	6	19	18	43	36.0
同東区	11	14	19	44	40.9
同西区	5	4	4	13	53.8
同南区	7	13	5	25	54.0
同北区	4	4	2	10	60.0
合志市合志	1	1	1	3	50.0
同西合志	2	4	3	9	44.4
菊陽町	3	4	2	9	55.6
大津町	1	5	1	7	50.0
益城町	0	2	2	4	25.0
嘉島町	1	0	0	1	100.0
西原村	1	0	0	1	100.0

今回ご協力頂いた事業所一覧（順不同・承諾を頂いた事業所のみ掲載）

古荘都市開発(有)	(株)美創	(株)トラスト・アンド・フィリングス
(株)ビーエス不動産	小林コーポレーション	住まい美建
(株)株研	(有)アルファリアルエステート	林田商事(株)
(有)碧プランニング	(株)ライフスタイル	(株)タケダコーポレーション
カラル(株)	ムラキハウジング	(有)手塚プランニング
しんわ不動産(株)	(株)西日本ハウジング	(有)金峰不動産
(有)藤森不動産	ビッグストーン・コーヨー(株)	(有)テヅカ不動産
原田商事不動産	(株)ジェーブレインズ	(有)新星土地
清住土地(株)	(有)渡辺宅建	(株)熊本県不動産管理センター
(有)東成	(株)日創プランニング	(有)蘇峯
(株)中央住建不動産	セシハイム九州(株)熊本支店	(株)緒方不動産
エイ・ケイ不動産	(株)かさの不動産	熊本中央土地
(株)エステートミヤモト	(有)宮本不動産	(株)ユミホー開発白山通り店
(株)チャイル	(有)アマンドホームズ	(株)岩永総合管理
エーワン開発(有)	白石事務所	ハウスリード不動産(株)
Lapin's	シミズ不動産	きくわ不動産
熊本親和土地(有)	(株)フジ開発	福田コーポレーション
大田宅建事務所	(有)コンサル	小楠開発
(有)歩不動産	(株)トータルインフォメーション	(株)ライフクリエート
新産住拓(株)	(有)新屋敷宅建	マル井企画
はうす・はうす	さくら地所	(有)丸幸建材
(株)ジャナス・アセット・コーポレーション	桜ビル(株)	(株)宝山
(株)ベストプランヒロタ	(株)アスクメンテナンス	(有)コムロ不動産
ひごスミル竹内ホームズ 合同会社出水店	(株)Real	朝山不動産(株)
(株)アートナー水前寺支店	(株)すまい工房	(株)三津野建設
アート不動産	(株)秀拓	ミサホーム九州(株)熊本支店
山西商事	(株)南部不動産	(株)南西不動産
(株)デレクト	熊本賃貸サポート(株)	(株)ヤマックス
(有)アイビー土地	(株)サニーゾーン	(有)エス・ジー企画
(株)明和エステートリース	(株)ジェイ・エス・ビー九州熊本店	高野不動産
一信商事(株)	(株)広法地計	(有)ハタノ不動産
(株)上広宅建サービス	(有)三真土地建物	ひごスミル竹内ホームズ 合同会社帯山店
(有)佐藤企画	合資会社 菊乃井商事	上林工業(株)
(株)ハウスメイトパートナーズ 光の森店	(有)肥後開発	(有)御領不動産
(有)薫不動産	このほか計360事業所の皆様	

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：地代水準など)

()

D. 開発関連（マンション・宅地開発など）について

問1. 現在の貴社の開発進行中（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？

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. 今後の貴社の開発案件は、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

感想及びご意見、当アンケートへのご注文など、ご自由に記入下さい。

()

F.貴社についてお知らせ下さい

①貴社名（支店名）：

②ご担当者名（部署名）：

③所在：

④ご連絡先：

⑤結果報告書における貴社名掲載を： 希望する 希望しない（※）

（※）ご回答頂いた事業所様一覧の掲載を検討しております。

つきましては、掲載の可否について上欄にてご回答下さい。勿論、貴社のご回答内容が特定されることはありません。

※当アンケートは9月15日までにご回答いただきますようお願い致します。

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が必要です。