平成２６年

不動産景気動向に関するアンケート調査結果

～第３回　熊本都市圏・八代市域 不動産ＤＩ調査～

基準日：平成２６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

©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　2014 年

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３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。また、今回はご要望により八代地区においても実施させて頂きました。

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。

※本調査は、熊本都市圏及び八代市域のエリア毎に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）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２６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　2014 年

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、嘉島町及び八代市に本社または営業拠点を有する不動産業者（全宅連会員及び全日会員）１，２８５社
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：２９．７％（３８２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」、「ＤＩ値」、「ＤＩ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） 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。

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

©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　2014 年

７.結果概要

－総括－

熊本都市圏における不動産に関する景気動向指数（ＤＩ）は、地価、地価予測、取扱件数、賃料、空室率、開発の各項目において地域色が目立つ結果となった。

住宅地については、住宅ローンの低金利傾向が続いているものの、消費税増税前の駆け込み需要の反動が影響し全体として悪化傾向にある。また、商業地については、商業施設等の県外資本の流入、マンション素地としての需要増、さらには熊本駅周辺や中心部における各開発プロジェクト等の影響で改善傾向にある。

なお、八代市においては、ほぼすべての項目で５０ポイントを下回った。また、旧市域よりも旧町域のほうが相対的に高い数値を示している。

－各項目について－

地価動向ＤＩについて、住宅地は熊本市域で１.７悪化し景況判断の分かれ目となる５０を下回ったが、概ね横ばいである。熊本市周辺地域においても４.２悪化して４７.１となった。商業地は熊本市域で４.２改善し５０.３となったほか、熊本市周辺地域においても３.３改善し５０となり、２年連続の改善となった。

各エリアを詳しく見ると、住宅地は、南区で改善したものの、ほとんどのエリアで悪化し、５０を下回っている。商業地は、熊本市中心部、東区、南区、北区及び旧西合志、菊陽、大津の各エリアにおいて改善傾向であり、３割程度のエリアが５０を上回っている。

中古マンションは、全体として悪化傾向にあり、菊陽町のみが５０であった。

また、地価の見通しについて、住宅地は菊陽町を除いたエリアで５０または５０を下回る結果であった。商業地は、ほとんどのエリアで５０を下回り、５０超は熊本市中心部と菊陽町のみである。

不動産業の取扱件数について、住宅地、商業地及び中古マンションのそれぞれについて多くの地域で悪化しているものの、今後については改善するとの見方も多い。

不動産賃貸料について、昨年同様に横ばい又は下落との見方が多いものの、上昇との見方も出てきている。住宅用途で６割程度、商業用途で４割程度のエリアで改善がみられる。

同じく空室率は、商業用途について熊本市中心部において改善しており、住宅用途については４割程度の地域で改善している。

不動産開発動向について、ほぼ全域で悪化したものの、未だ６割程度で５０を上回っている。また、今後の見通しについては悪化するとの見方も多い。

©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　2014 年

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

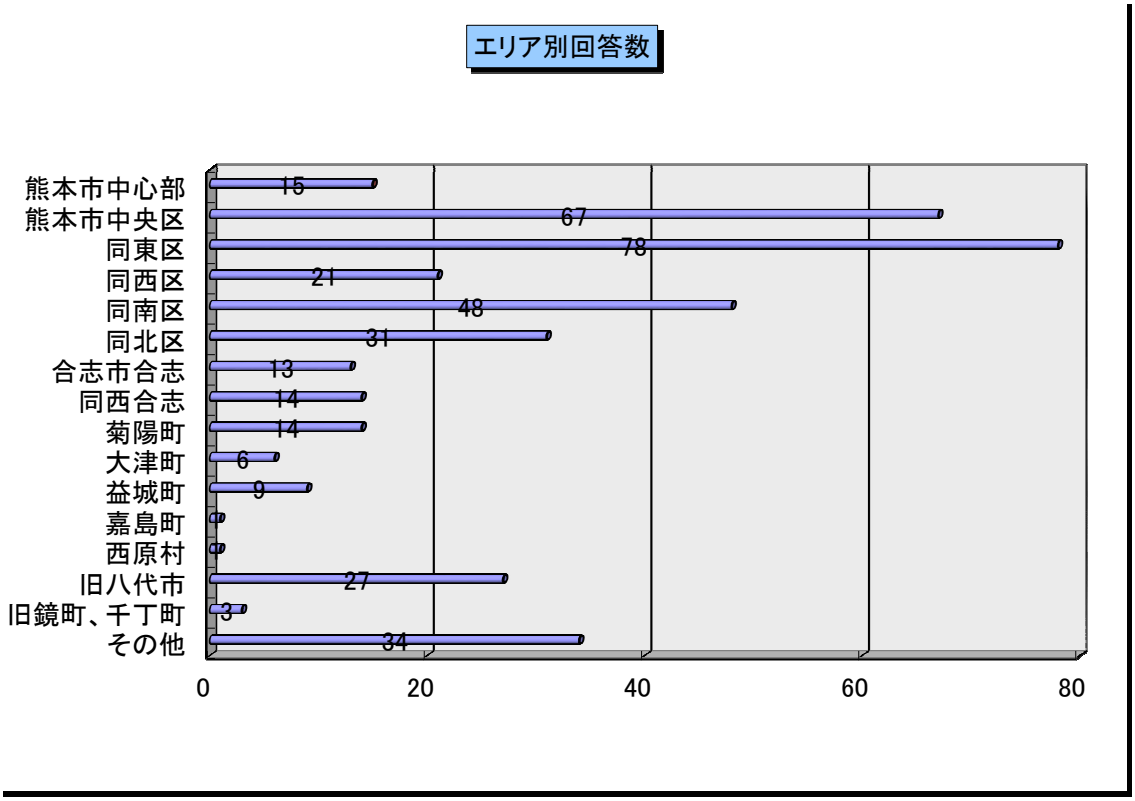
Ｃ.不動産賃貸について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15

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

©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　2014 年

Ａ. 事業所・支店の主な営業地域（取扱が特に多い地域）

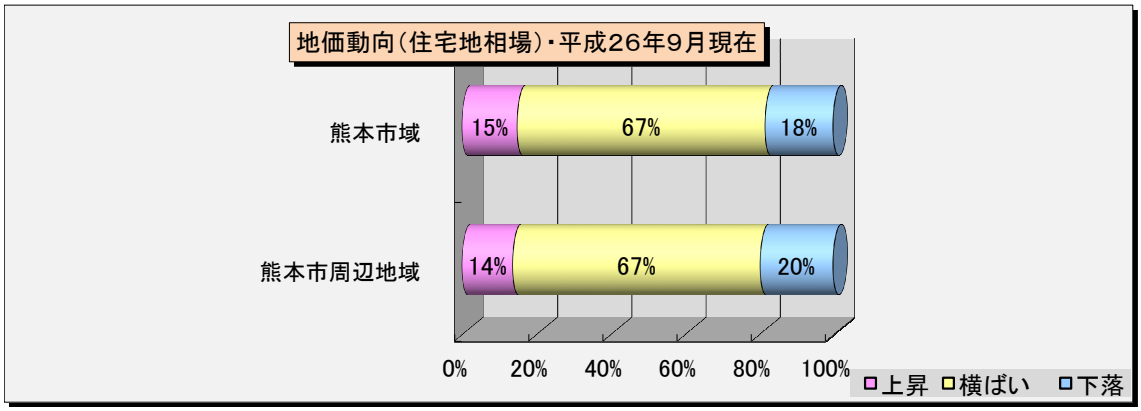


注）「その他」については、営業区域が広範囲であり、しぼり込みが難しいとの回答が殆どでした。

©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　2014 年

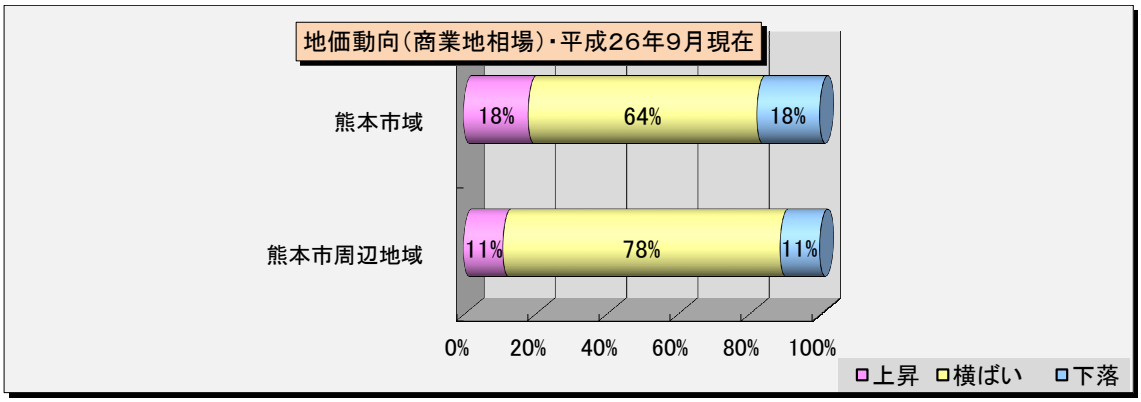
Ｂ－１．熊本都市圏における不動産相場の概況

住宅地



	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市域	30.0	50.0	48.3	−1.7
熊本市周辺地域	33.0	51.3	47.1	−4.2

商業地



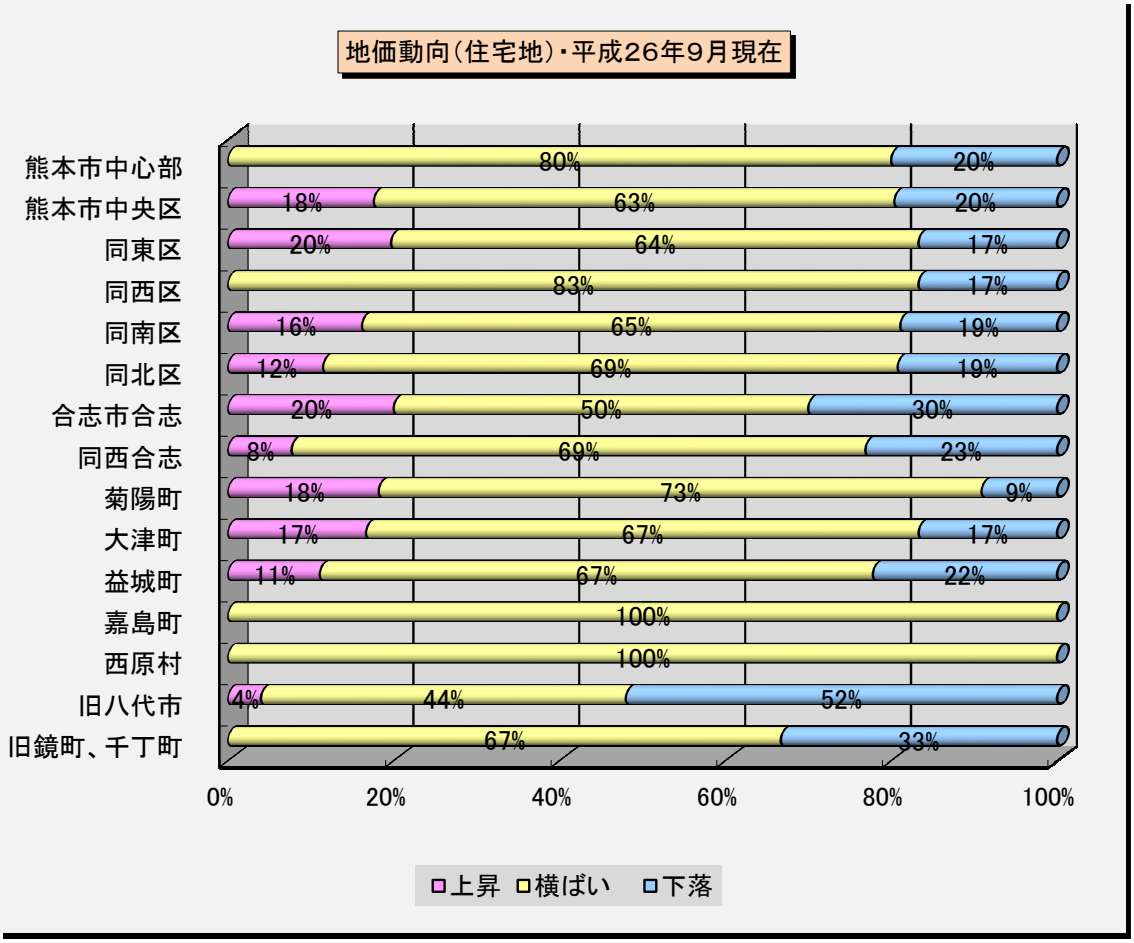
	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市域	26.2	46.1	50.3	4.2
熊本市周辺地域	21.8	46.7	50.0	3.3

©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　2014 年

B－２. 不動産売買について

問１.　現在（平成２６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

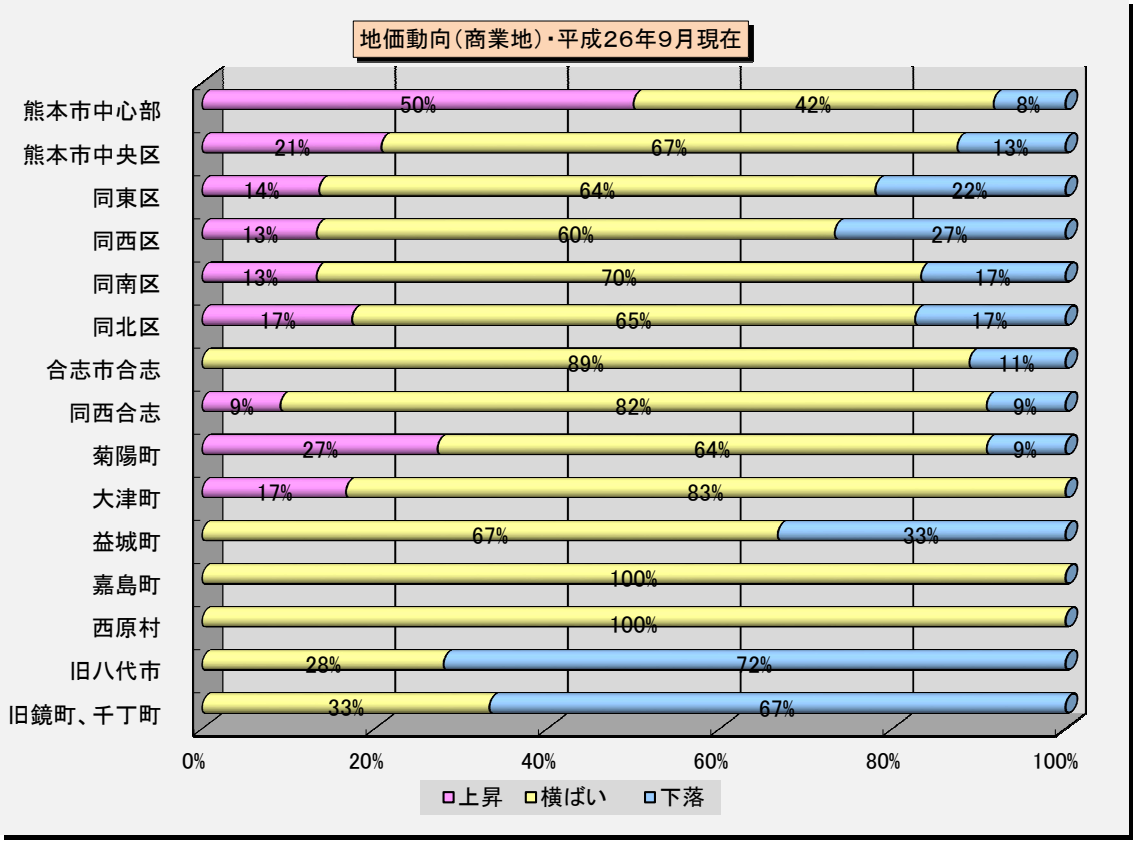


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	0	8	2	10	16.7	50.0	40.0	−10
熊本市中央区	9	32	10	51	29.5	56.0	49.0	−7.0
同東区	13	42	11	66	31.6	53.9	51.5	−2.4
同西区	0	15	3	18	37.5	41.7	41.7	0.0
同南区	6	24	7	37	31.3	40.3	48.6	+8.3
同北区	3	18	5	26	21.4	46.9	46.2	−.7
合志市合志	2	5	3	10	50.0	66.7	45.0	−21.7
同西合志	1	9	3	13	26.7	42.3	42.3	0.0
菊陽町	2	8	1	11	42.3	60.0	54.5	−5.5
大津町	1	4	1	6	22.2	58.3	50.0	−8.3
益城町	1	6	2	9	20.0	50.0	44.4	−5.6
嘉島町	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	0.0
西原村	0	1	0	1	50.0	0.0	50.0	+50.0
旧八代市	1	11	13	25	−	−	26.0	−
旧鏡町、千丁町	0	2	1	3	−	−	33.3	−

©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　2014 年

②商業地

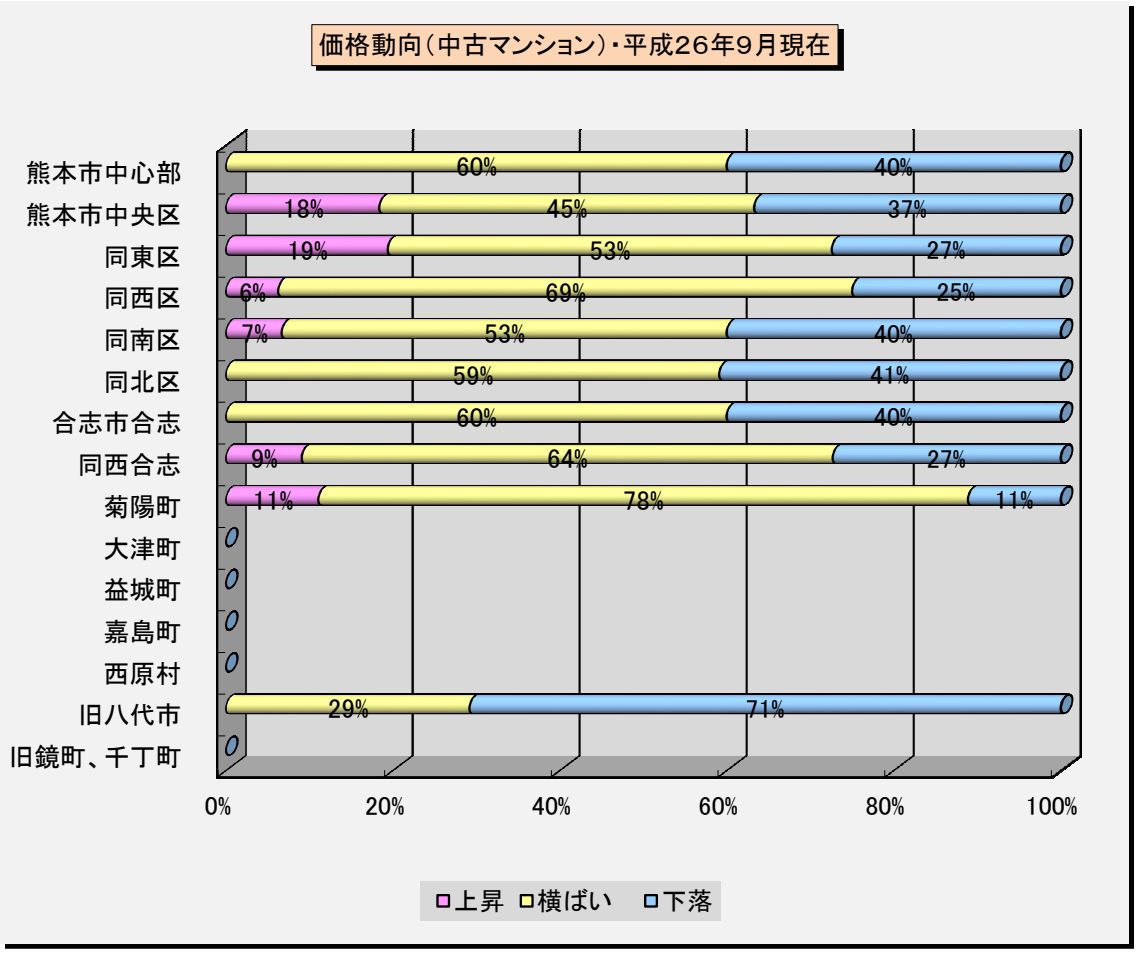


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	6	5	1	12	20.0	60.0	70.8	10.8
熊本市中央区	10	32	6	48	28.6	56.6	54.2	−2.4
同東区	8	38	13	59	24.1	44.6	45.8	+1.2
同西区	2	9	4	15	34.4	45.5	43.3	−2.2
同南区	4	21	5	30	27.1	31.3	48.3	+17.0
同北区	4	15	4	23	17.9	37.5	50.0	+12.5
合志市合志	0	8	1	9	16.7	50.0	44.4	−5.6
同西合志	1	9	1	11	20.8	40.0	50.0	10
菊陽町	3	7	1	11	25.0	55.6	59.1	+3.5
大津町	1	5	0	6	8.3	41.7	58.3	+16.6
益城町	0	4	2	6	25.0	50.0	33.3	−16.7
嘉島町	0	1	0	1	25.0	50.0	50.0	0.0
西原村	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	0.0
旧八代市	0	7	18	25	−	−	14.0	−
旧鏡町、千丁町	0	1	2	3	−	−	16.7	−

©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　2014 年

③中古マンション



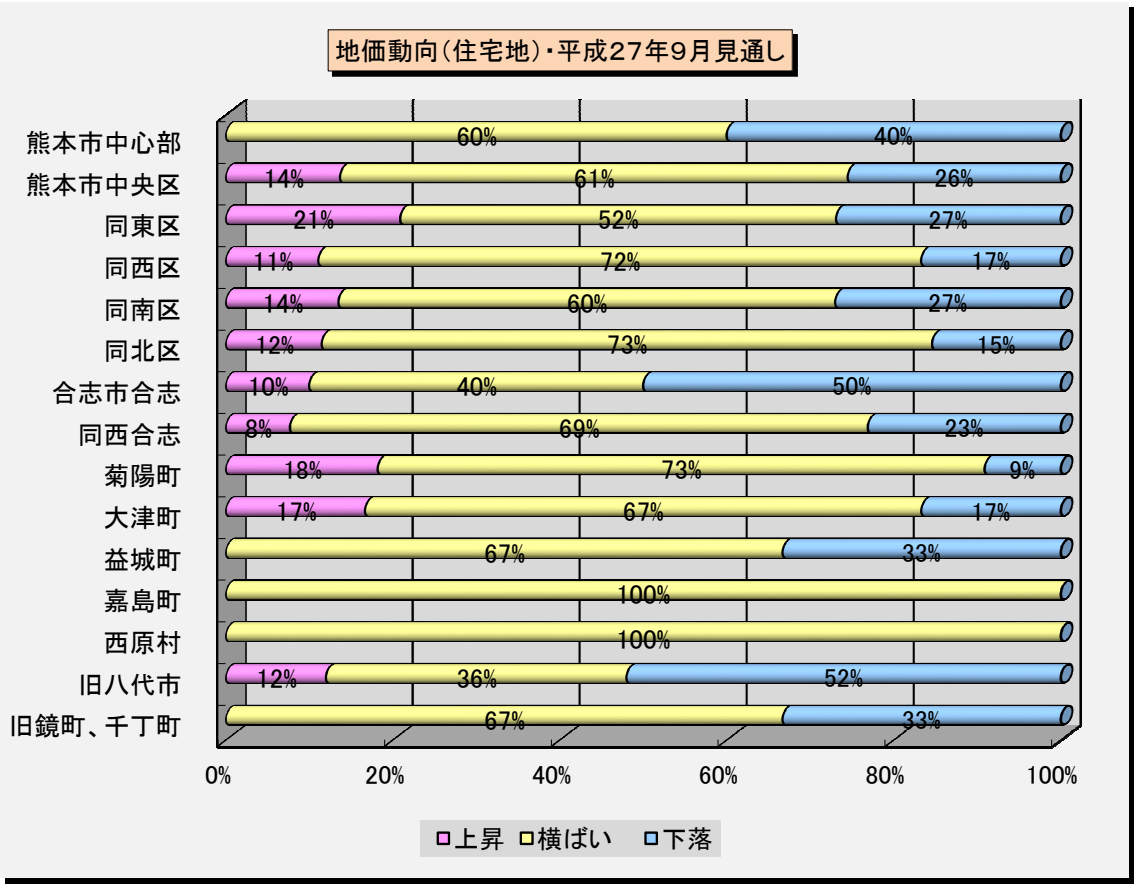
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	0	6	4	10	33.3	56.3	30.0	−26.3
熊本市中央区	9	22	18	49	25.9	48.7	40.8	−7.9
同東区	12	33	17	62	22.6	44.7	46.0	+1.3
同西区	1	11	4	16	25.0	22.2	40.6	+18.4
同南区	2	16	12	30	26.0	36.4	33.3	−3.1
同北区	0	13	9	22	29.2	41.7	29.5	−12.2
合志市合志	0	3	2	5	50.0	50.0	30.0	−20.0
同西合志	1	7	3	11	22.7	44.4	40.9	−3.5
菊陽町	1	7	1	9	31.3	50.0	50.0	0.0
大津町	−	−	−	0	−	−	−	−
益城町	−	−	−	0	−	−	−	−
嘉島町	−	−	−	0	−	−	−	−
西原村	−	−	−	0	−	−	−	−
旧八代市	0	7	17	24	−	−	14.6	−
旧鏡町、千丁町	−	−	−	0	−	−	−	−

©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　2014 年

問２．１年後（平成２７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

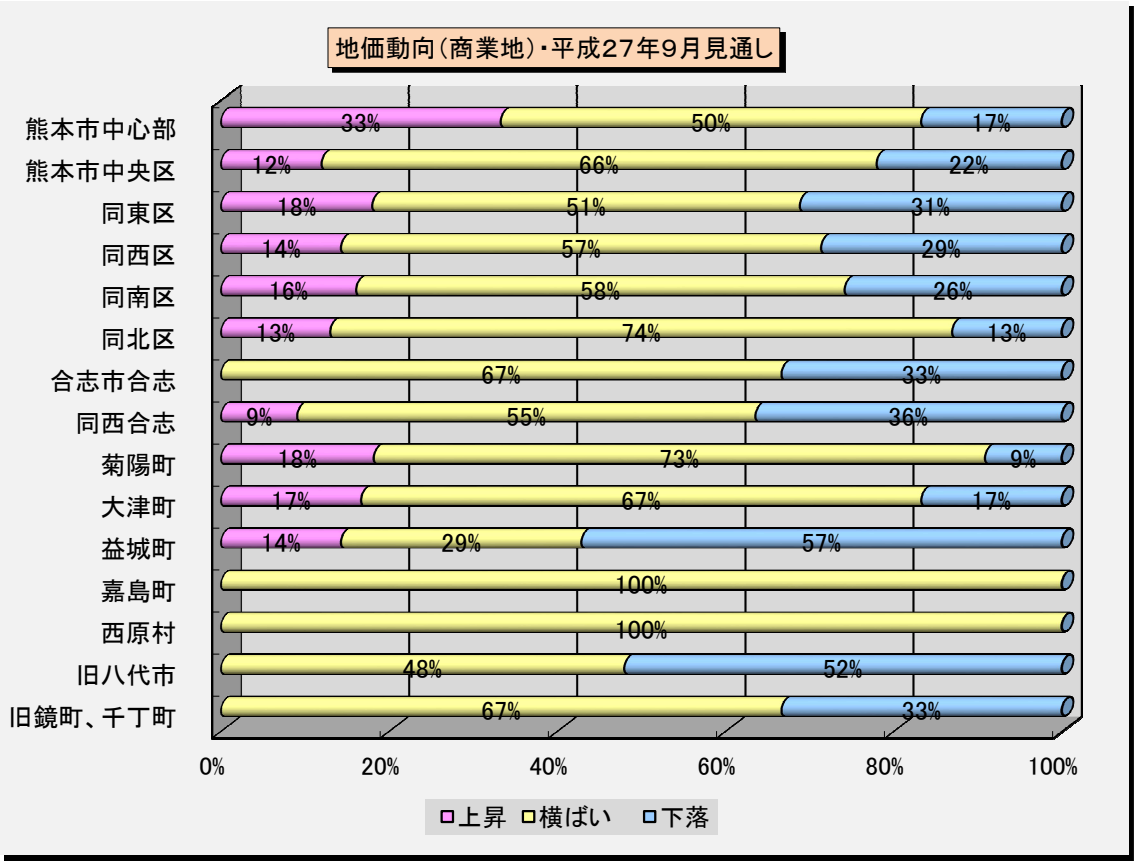


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	0	6	4	10	16.7	43.8	30.0	−13.8
熊本市中央区	7	31	13	51	32.3	48.8	44.1	−4.7
同東区	14	35	18	67	32.8	44.1	47.0	+2.9
同西区	2	13	3	18	47.5	50.0	47.2	−2.8
同南区	5	22	10	37	42.2	41.9	43.2	+1.3
同北区	3	19	4	26	35.7	37.5	48.1	+10.6
合志市合志	1	4	5	10	75.0	50.0	30.0	−20
同西合志	1	9	3	13	33.3	34.6	42.3	+7.7
菊陽町	2	8	1	11	42.3	40.0	54.5	+14.5
大津町	1	4	1	6	27.8	58.3	50.0	−8.3
益城町	0	6	3	9	30.0	37.5	33.3	−4.2
嘉島町	0	1	0	1	25.0	0.0	50.0	+50.0
西原村	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	0.0
旧八代市	3	9	13	25	−	−	30.0	−
旧鏡町、千丁町	0	2	1	3	−	−	33.3	−

©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　2014 年

②商業地

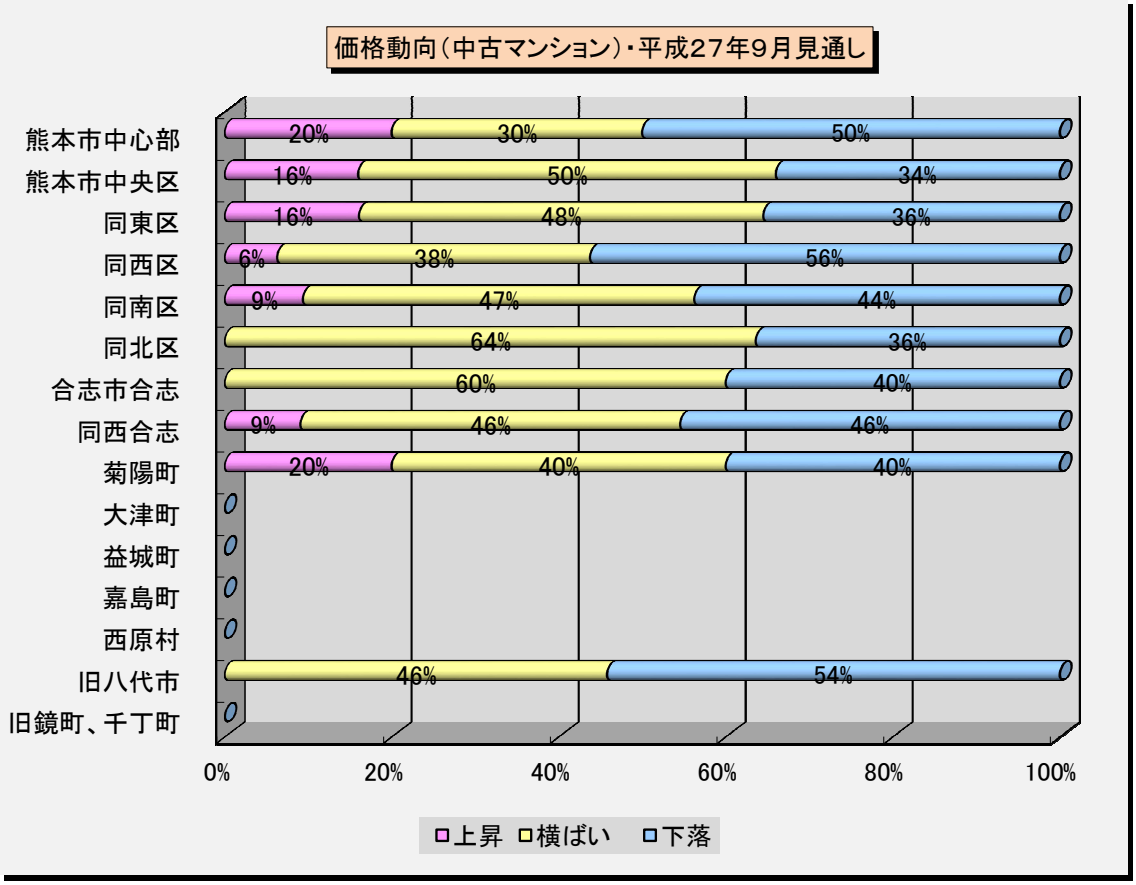


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	4	6	2	12	40.0	60.0	58.3	−1.7
熊本市中央区	6	33	11	50	31.0	53.8	45.0	−8.8
同東区	11	31	19	61	28.3	50.0	43.4	−6.6
同西区	2	8	4	14	44.1	50.0	42.9	−7.1
同南区	5	18	8	31	32.0	46.0	45.2	−.8
同北区	3	17	3	23	21.4	46.4	50.0	3.6
合志市合志	0	6	3	9	33.3	50.0	33.3	−16.7
同西合志	1	6	4	11	29.2	27.8	36.4	+8.6
菊陽町	2	8	1	11	30.0	44.4	54.5	+10.1
大津町	1	4	1	6	16.7	50.0	50.0	0
益城町	1	2	4	7	37.5	50.0	28.6	−21.4
嘉島町	0	1	0	1	25.0	0.0	50.0	+50.0
西原村	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	0.0
旧八代市	0	12	13	25	−	−	24.0	−
旧鏡町、千丁町	0	2	1	3	−	−	33.3	−

©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　2014 年

③中古マンション



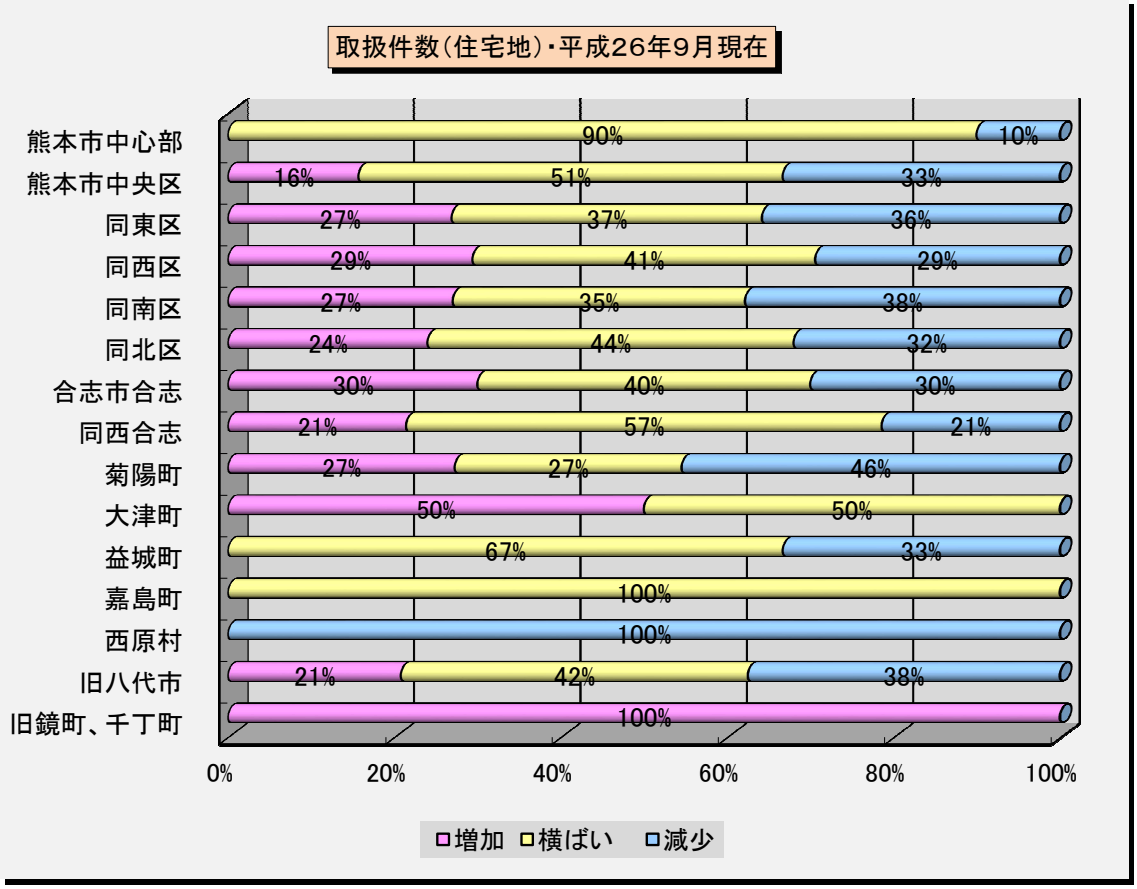
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	2	3	5	10	27.8	31.3	35.0	3.7
熊本市中央区	8	25	17	50	22.4	41.3	41.0	-.3
同東区	10	30	22	62	27.8	44.7	40.3	-4.4
同西区	1	6	9	16	29.4	25.0	25.0	0
同南区	3	15	14	32	34.6	38.6	32.8	-5.8
同北区	0	14	8	22	37.5	37.5	31.8	-5.7
合志市合志	0	3	2	5	25.0	50.0	30.0	-20
同西合志	1	5	5	11	31.8	38.9	31.8	-7.1
菊陽町	2	4	4	10	11.0	42.9	40.0	-2.9
大津町	－	－	－	0	－	－	－	－
益城町	－	－	－	0	－	－	－	－
嘉島町	－	－	－	0	－	－	－	－
西原村	－	－	－	0	－	－	－	－
旧八代市	0	11	13	24	－	－	22.9	－
旧鏡町、千丁町	－	－	－	0	－	－	－	－

©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　2014 年

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

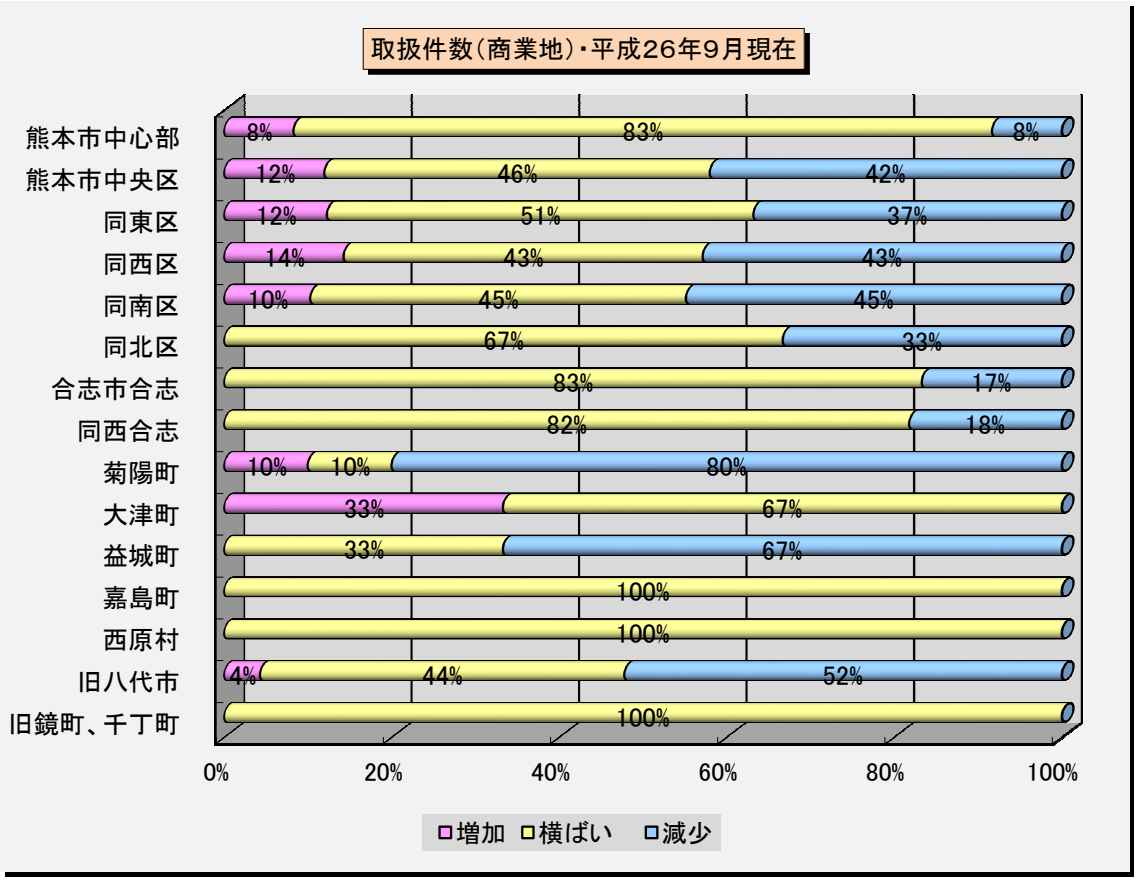


回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	0	9	1	10	35.0	42.9	45.0	2.1
熊本市中央区	8	26	17	51	45.5	56.1	41.2	−14.9
同東区	18	25	24	67	46.3	62.7	45.5	−17.2
同西区	5	7	5	17	50.0	46.2	50.0	+3.8
同南区	10	13	14	37	46.8	59.4	44.6	−14.8
同北区	6	11	8	25	50.0	59.4	46.0	−13.4
合志市合志	3	4	3	10	62.5	83.3	50.0	−33.3
同西合志	3	8	3	14	43.3	53.8	50.0	−3.8
菊陽町	3	3	5	11	53.8	70.0	40.9	−29.1
大津町	3	3	0	6	38.9	85.7	75.0	−10.7
益城町	0	6	3	9	20.0	62.5	33.3	−29.2
嘉島町	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	0.0
西原村	0	0	1	1	100.0	50.0	0.0	−50.0
旧八代市	5	10	9	24	−	−	41.7	−
旧鏡町、千丁町	3	0	0	3	−	−	100.0	−

©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　2014 年

②商業地

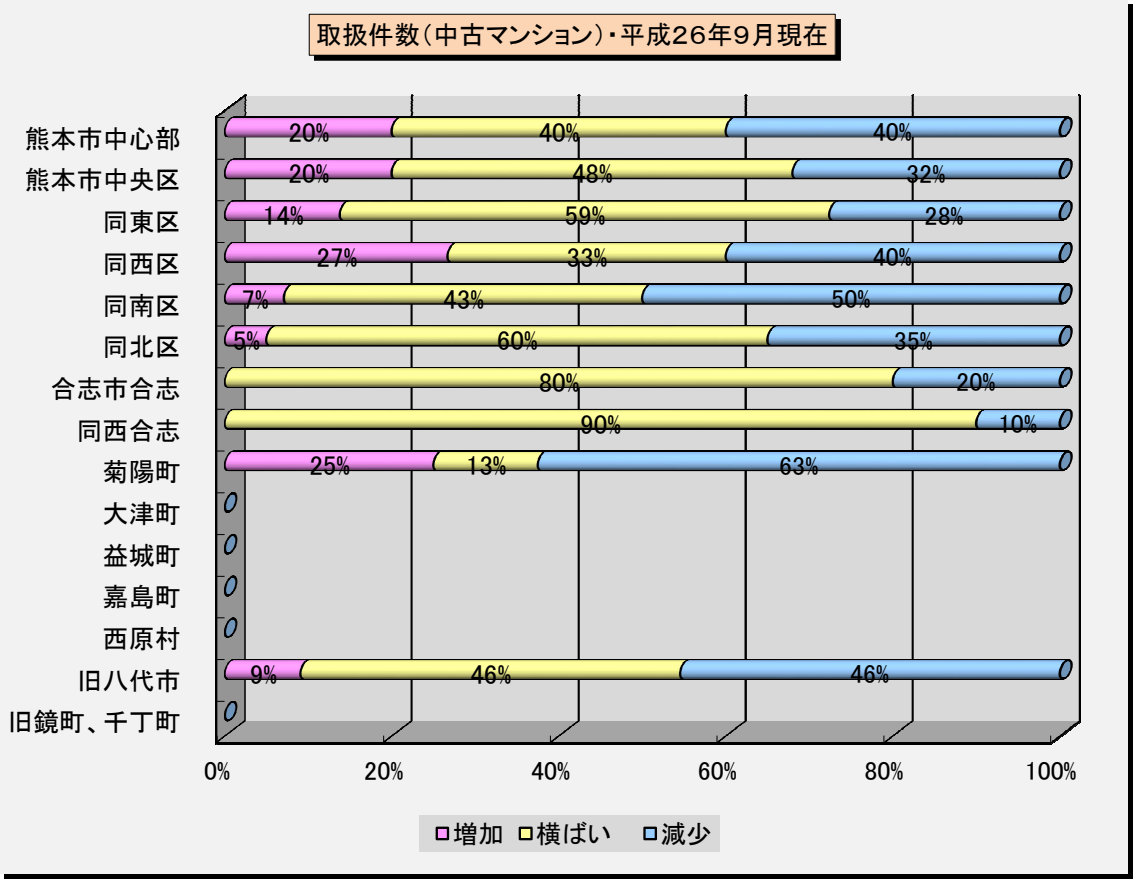


回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	1	10	1	12	40.0	50.0	50.0	0
熊本市中央区	6	23	21	50	33.3	50.0	35.0	−15.0
同東区	7	29	21	57	33.0	45.6	37.7	−7.9
同西区	2	6	6	14	35.7	33.3	35.7	+2.4
同南区	3	13	13	29	35.4	35.4	32.8	−2.6
同北区	0	14	7	21	29.2	35.7	33.3	−2.4
合志市合志	0	5	1	6	25.0	50.0	41.7	−8.3
同西合志	0	9	2	11	38.9	35.0	40.9	+5.9
菊陽町	1	1	8	10	15.0	37.5	15.0	−22.5
大津町	2	4	0	6	35.7	57.1	66.7	+9.6
益城町	0	2	4	6	0.0	50.0	16.7	−33.3
嘉島町	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	0.0
西原村	0	1	0	1	0.0	50.0	50.0	0.0
旧八代市	1	10	12	23	−	−	26.1	−
旧鏡町、千丁町	0	3	0	3	−	−	50.0	−

©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　2014 年

③中古マンション



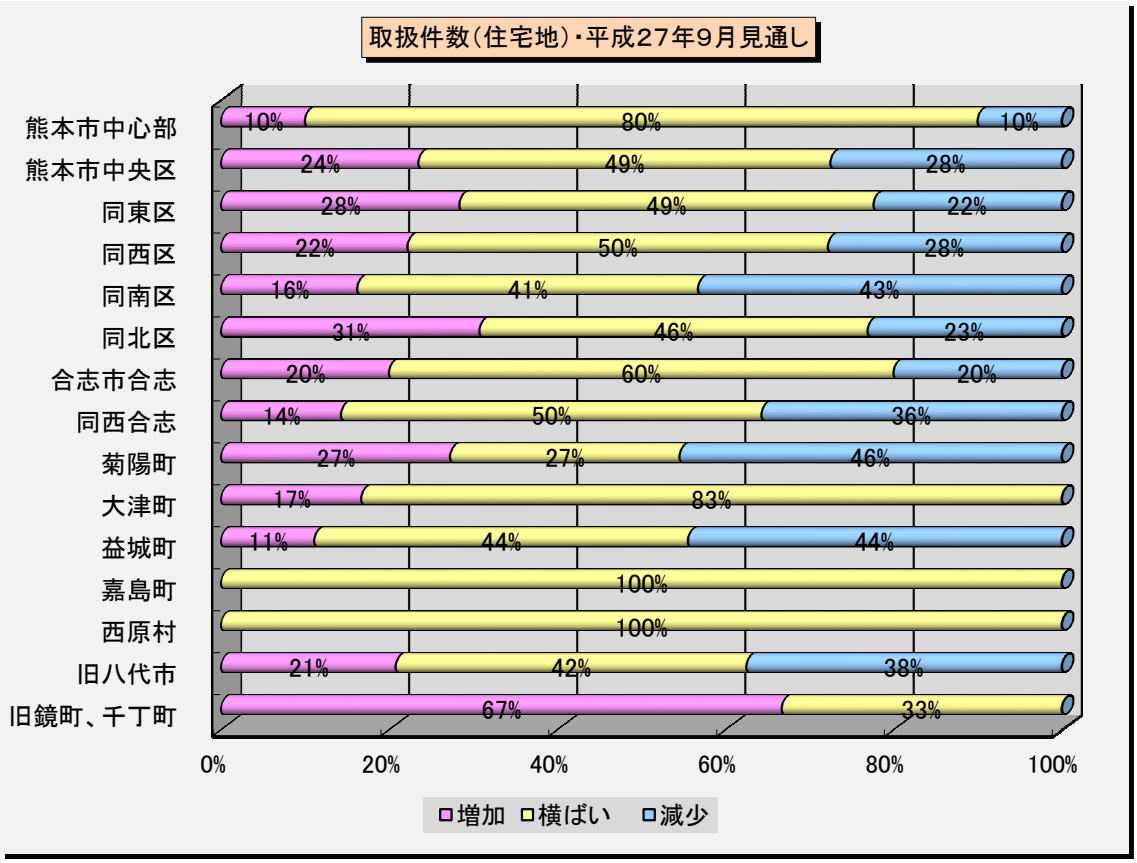
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	2	4	4	10	30.0	56.3	40.0	−16.3
熊本市中央区	10	24	16	50	36.0	53.7	44.0	−9.7
同東区	8	34	16	58	39.4	44.4	43.1	−1.3
同西区	4	5	6	15	35.7	35.0	43.3	+8.3
同南区	2	12	14	28	44.0	39.1	28.6	−10.5
同北区	1	12	7	20	18.2	41.7	35.0	−6.7
合志市合志	0	4	1	5	0.0	50.0	40.0	−10.0
同西合志	0	9	1	10	42.9	37.5	45.0	+7.5
菊陽町	2	1	5	8	25.0	50.0	31.3	−18.7
大津町	−	−	−	0	−	−	−	−
益城町	−	−	−	0	−	−	−	−
嘉島町	−	−	−	0	−	−	−	−
西原村	−	−	−	0	−	−	−	−
旧八代市	2	10	10	22	−	−	31.8	−
旧鏡町、千丁町	−	−	−	0	−	−	−	−

©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　2014 年

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

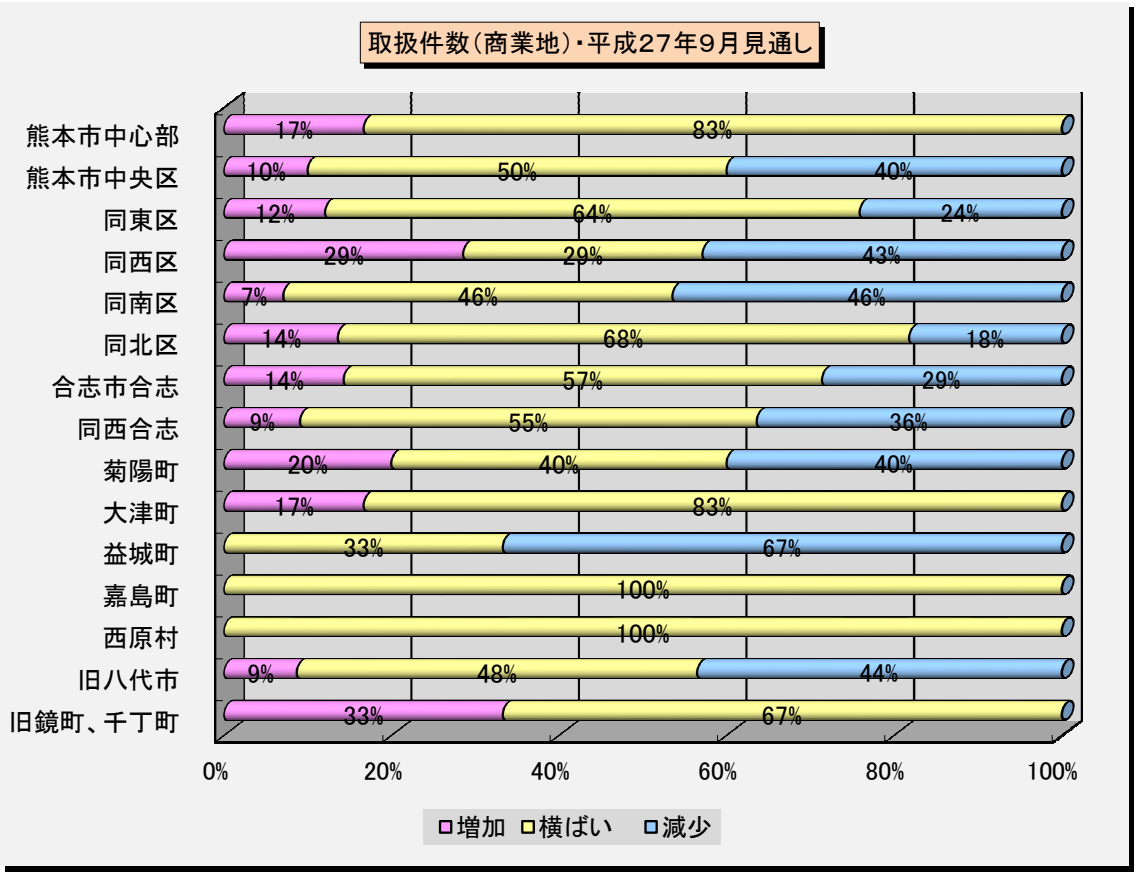


回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	1	8	1	10	30.0	31.3	50.0	18.7
熊本市中央区	12	25	14	51	49.2	48.8	48.0	−.8
同東区	19	33	15	67	46.3	45.1	53.0	+7.9
同西区	4	9	5	18	57.9	50.0	47.2	−2.8
同南区	6	15	16	37	59.7	53.2	36.5	−16.7
同北区	8	12	6	26	39.3	43.8	53.8	+10.0
合志市合志	2	6	2	10	75.0	50.0	50.0	0
同西合志	2	7	5	14	50.0	38.5	39.3	+.8
菊陽町	3	3	5	11	53.8	45.0	40.9	−4.1
大津町	1	5	0	6	50.0	64.3	58.3	−6.0
益城町	1	4	4	9	20.0	37.5	33.3	−4.2
嘉島町	0	1	0	1	50.0	0.0	50.0	+50.0
西原村	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	0.0
旧八代市	5	10	9	24	−	−	41.7	−
旧鏡町、千丁町	2	1	0	3	−	−	83.3	−

©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　2014 年

②商業地

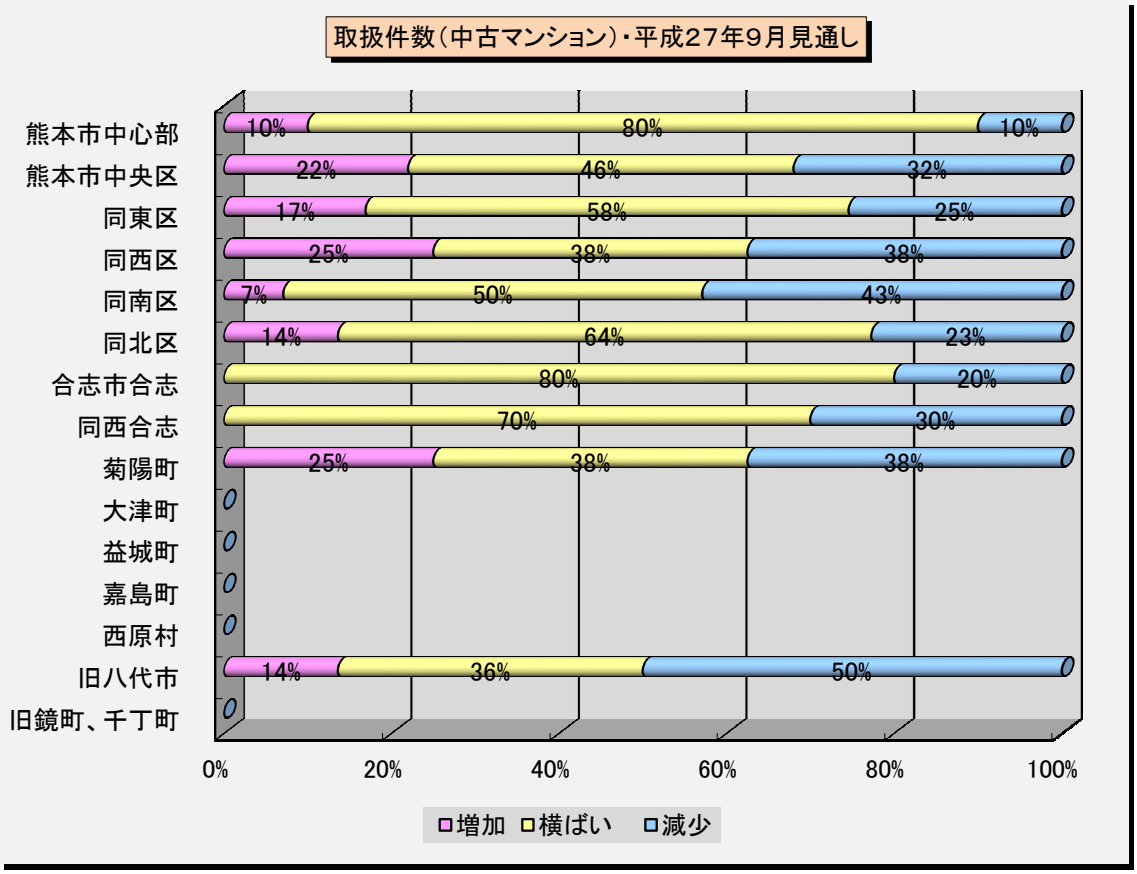


回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	2	10	0	12	35.0	45.0	58.3	13.3
熊本市中央区	5	25	20	50	38.4	51.3	35.0	−16.3
同東区	7	37	14	58	32.7	42.4	44.0	+1.6
同西区	4	4	6	14	46.7	37.5	42.9	+5.4
同南区	2	13	13	28	40.0	34.0	30.4	−3.6
同北区	3	15	4	22	30.8	32.1	47.7	+15.6
合志市合志	1	4	2	7	50.0	50.0	42.9	−7.1
同西合志	1	6	4	11	37.5	30.0	36.4	+6.4
菊陽町	2	4	4	10	15.0	37.5	40.0	+2.5
大津町	1	5	0	6	42.9	42.9	58.3	+15.4
益城町	0	2	4	6	12.5	50.0	16.7	−33.3
嘉島町	0	1	0	1	50.0	0.0	50.0	+50.0
西原村	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	0.0
旧八代市	2	11	10	23	−	−	32.6	−
旧鏡町、千丁町	1	2	0	3	−	−	66.7	−

©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　2014 年

③中古マンション



回答数及びDI値

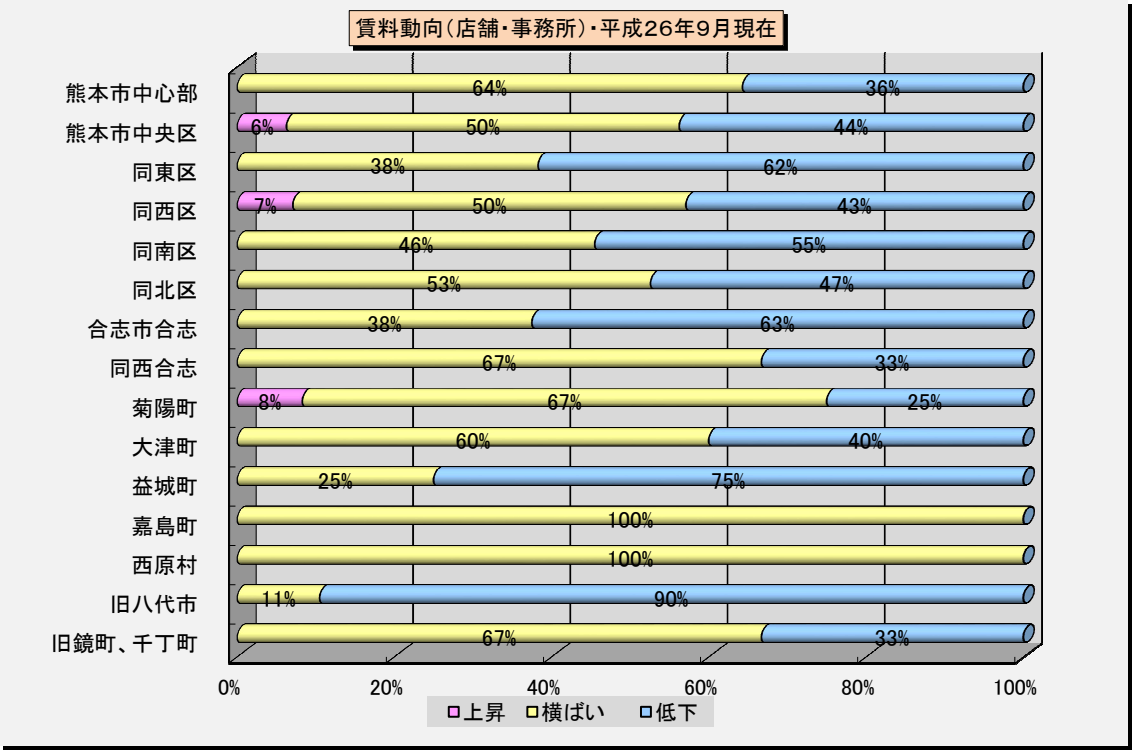
エリア	増加	横ばい	減少	合計	24/9DI	25/9DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	1	8	1	10	20.0	31.3	50.0	18.7
熊本市中央区	11	23	16	50	43.1	50.0	45.0	−5.0
同東区	10	34	15	59	42.3	44.4	45.8	+1.4
同西区	4	6	6	16	56.3	35.0	43.8	+8.8
同南区	2	14	12	28	51.9	39.1	32.1	−7.0
同北区	3	14	5	22	30.8	29.2	45.5	+16.3
合志市合志	0	4	1	5	25.0	50.0	40.0	−10.0
同西合志	0	7	3	10	41.7	38.9	35.0	−3.9
菊陽町	2	3	3	8	33.3	33.3	43.8	+10.5
大津町	−	−	−	0	−	−	−	−
益城町	−	−	−	0	−	−	−	−
嘉島町	−	−	−	0	−	−	−	−
西原村	−	−	−	0	−	−	−	−
旧八代市	3	8	11	22	−	−	31.8	−
旧鏡町、千丁町	−	−	−	0	−	−	−	−

©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　2014 年

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

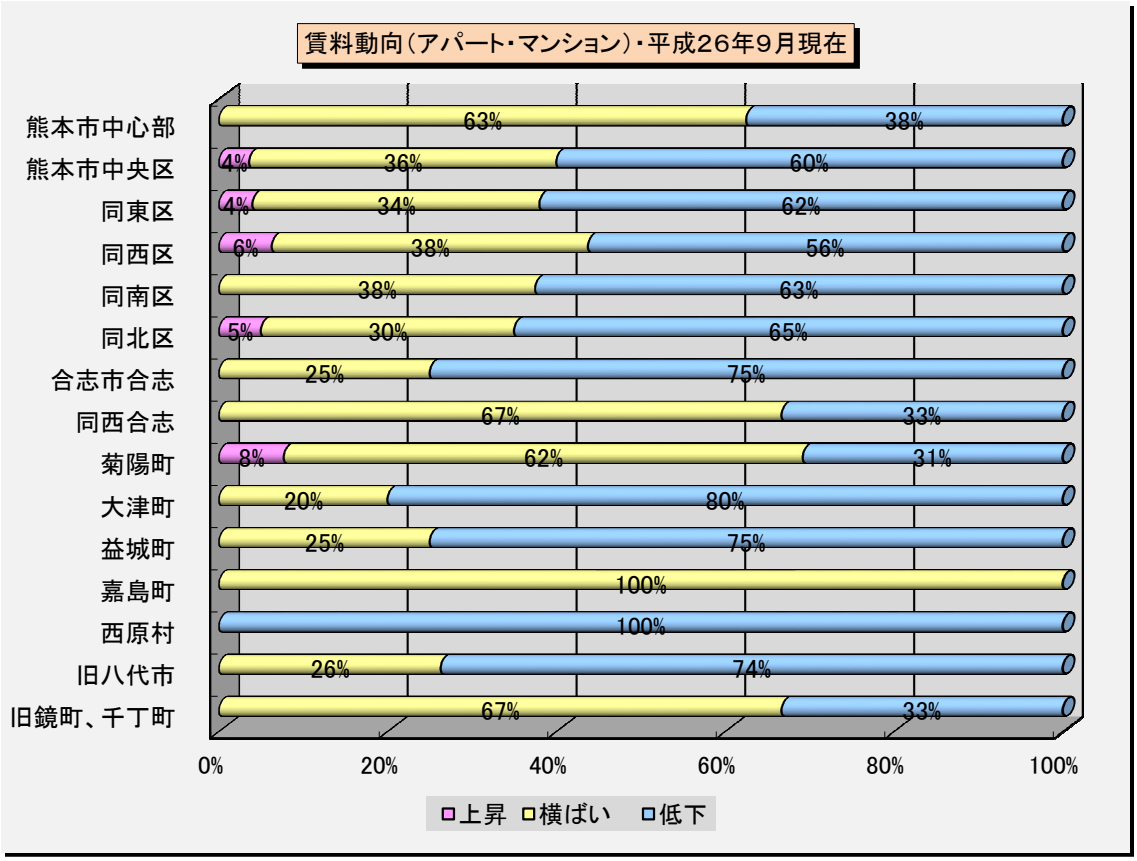


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	低下	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	0	9	5	14	12.5	29.2	32.1	2.9
熊本市中央区	3	24	21	48	10.4	25.6	31.3	+5.7
同東区	0	18	29	47	14.0	16.2	19.1	+2.9
同西区	1	7	6	14	15.4	26.9	32.1	+5.2
同南区	0	15	18	33	10.9	27.1	22.7	−4.4
同北区	0	10	9	19	8.3	26.7	26.3	−.4
合志市合志	0	3	5	8	37.5	33.3	18.8	−14.5
同西合志	0	6	3	9	10.0	13.6	33.3	19.7
菊陽町	1	8	3	12	20.8	30.0	41.7	+11.7
大津町	0	3	2	5	10.0	30.0	30.0	0.0
益城町	0	1	3	4	0.0	50.0	12.5	−37.5
嘉島町	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	0.0
西原村	0	1	0	1	0.0	50.0	50.0	0.0
旧八代市	0	2	17	19	−	−	5.3	−
旧鏡町、千丁町	0	2	1	3	−	−	33.3	−

©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　2014 年

②アパート・マンション賃料

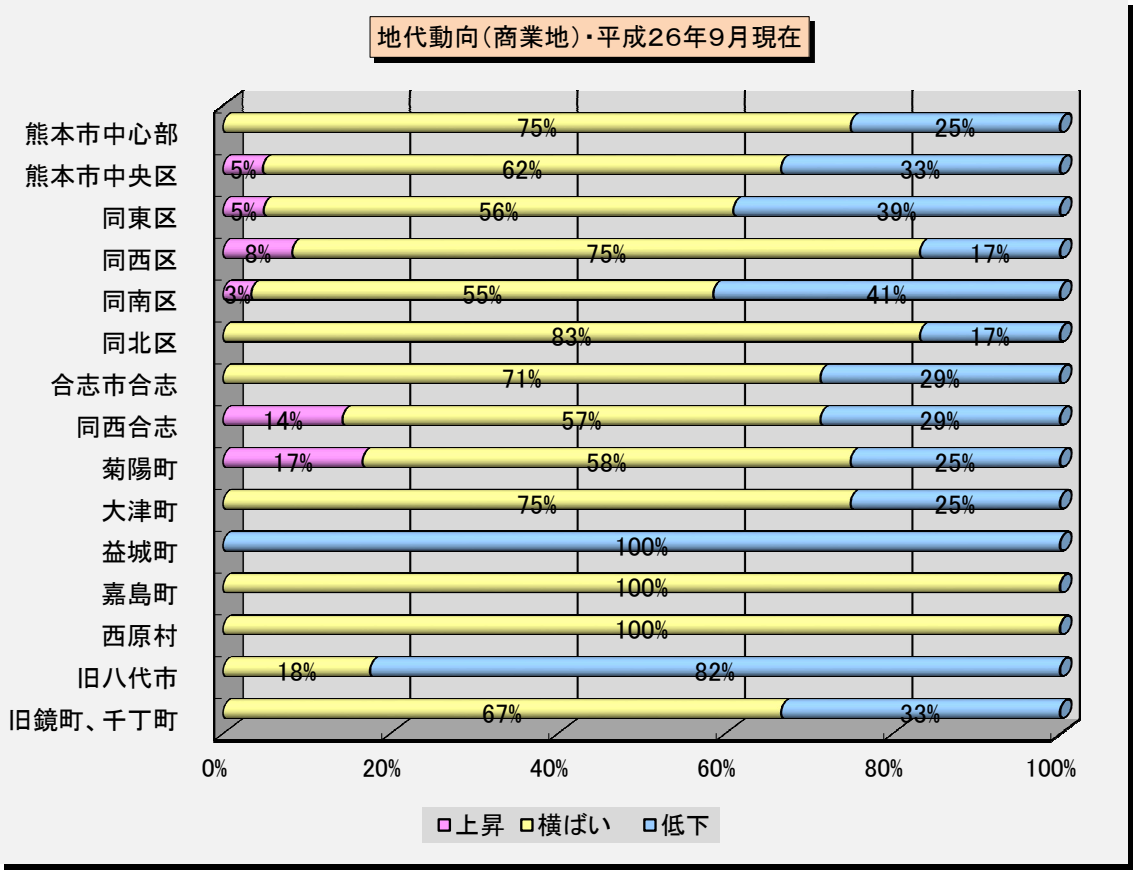


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	低下	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	0	5	3	8	30.0	22.7	31.3	8.6
熊本市中央区	2	20	33	55	17.2	26.2	21.8	−4.4
同東区	2	17	31	50	13.3	17.6	21.0	+3.4
同西区	1	6	9	16	7.7	23.1	25.0	+1.9
同南区	0	12	20	32	16.7	15.4	18.8	+3.4
同北区	1	6	13	20	12.5	16.7	20.0	+3.3
合志市合志	0	2	6	8	50.0	0.0	12.5	+12.5
同西合志	0	6	3	9	15.0	16.7	33.3	+16.6
菊陽町	1	8	4	13	28.6	22.7	38.5	+15.8
大津町	0	1	4	5	20.0	30.0	10.0	−20.0
益城町	0	1	3	4	0.0	50.0	12.5	−37.5
嘉島町	0	1	0	1	25.0	50.0	50.0	0.0
西原村	0	0	1	1	0.0	0.0	0.0	0.0
旧八代市	0	5	14	19	−	−	13.2	−
旧鏡町、千丁町	0	2	1	3	−	−	33.3	−

©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　2014 年

③商業地地代（事業用定期借地など）

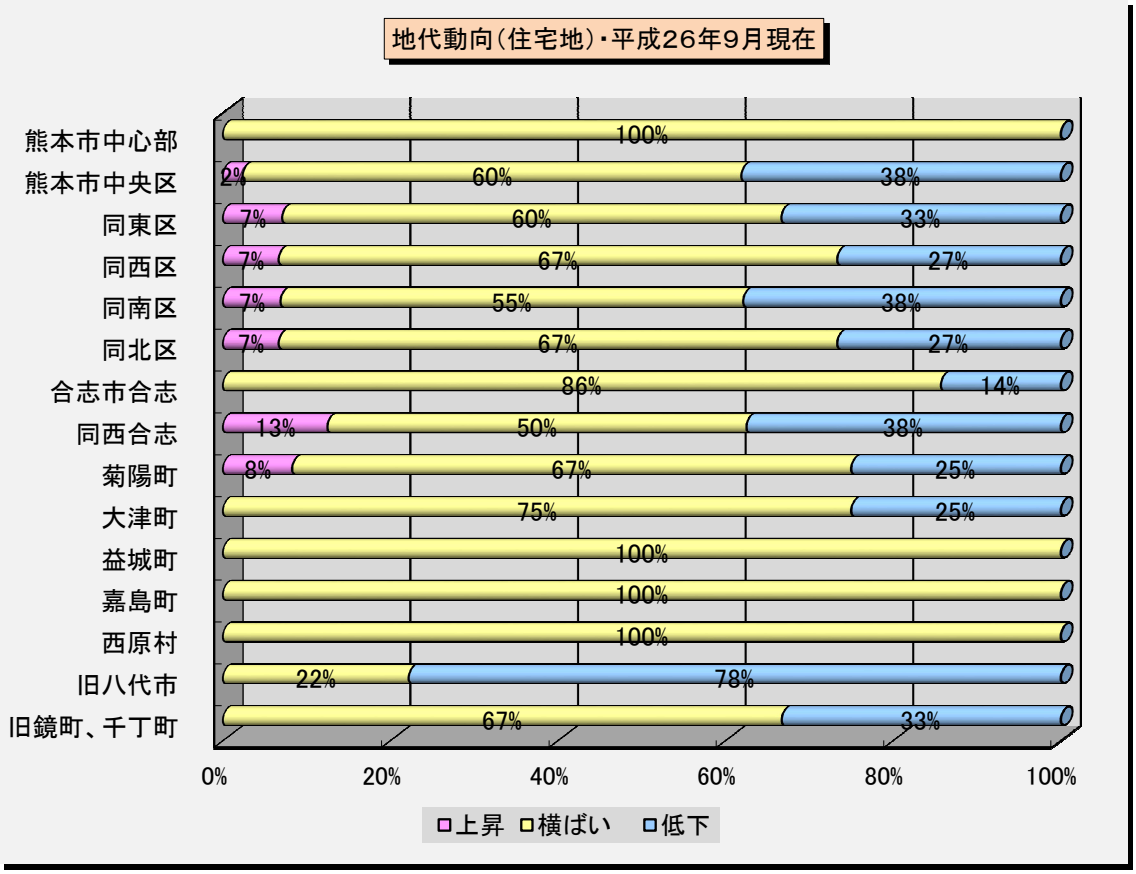


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	低下	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	0	9	3	12	22.2	40.0	37.5	−2.5
熊本市中央区	2	26	14	42	20.2	33.8	35.7	+1.9
同東区	2	23	16	41	19.5	19.1	32.9	+13.8
同西区	1	9	2	12	22.7	40.9	45.8	+4.9
同南区	1	16	12	29	23.8	31.6	31.0	−.6
同北区	0	15	3	18	13.6	45.8	41.7	−4.1
合志市合志	0	5	2	7	66.7	50.0	35.7	−14.3
同西合志	1	4	2	7	21.4	22.7	42.9	20.2
菊陽町	2	7	3	12	12.5	38.9	45.8	+6.9
大津町	0	3	1	4	30.0	50.0	37.5	−12.5
益城町	0	0	2	2	0.0	50.0	0.0	−50.0
嘉島町	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	0.0
西原村	0	1	0	1	0.0	50.0	50.0	0.0
旧八代市	0	3	14	17	−	−	8.8	−
旧鏡町、千丁町	0	2	1	3	−	−	33.3	−

©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　2014 年

④住宅地地代



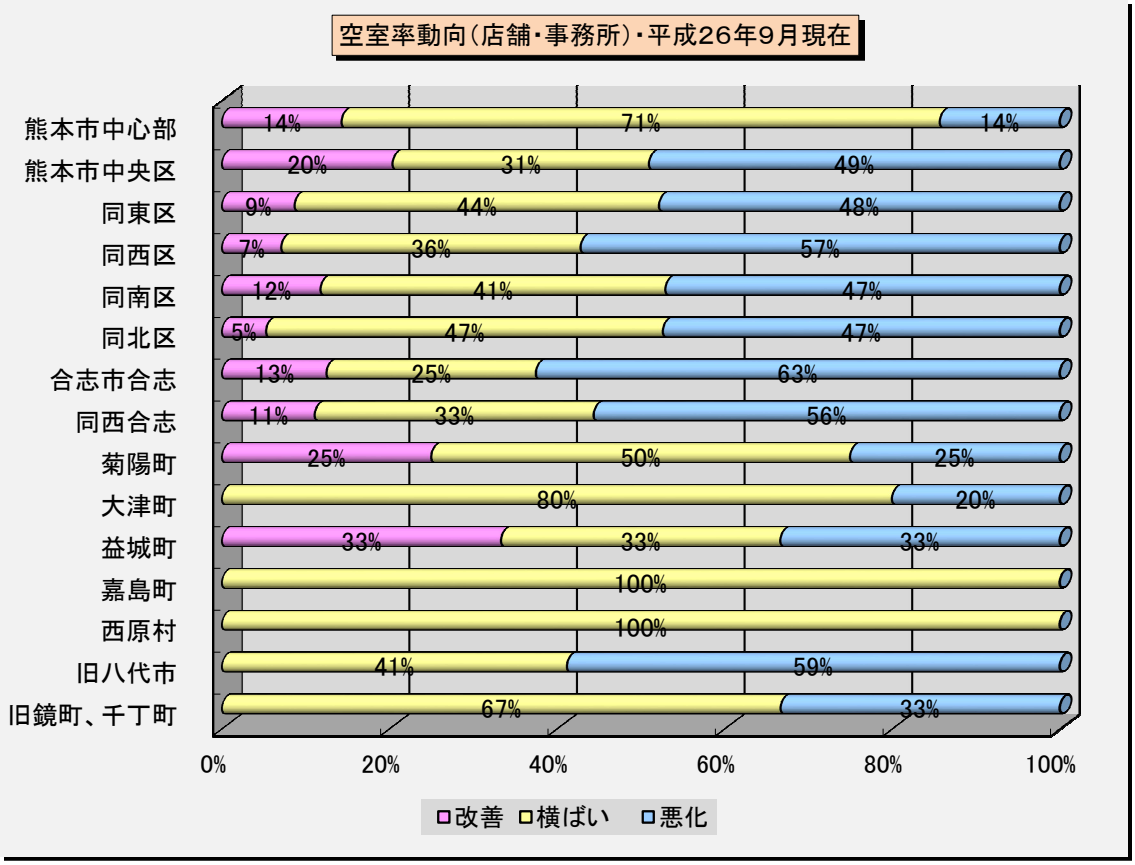
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	低下	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	0	7	0	7	38.9	27.8	50.0	22.2
熊本市中央区	1	25	16	42	25.8	33.3	32.1	−1.2
同東区	3	25	14	42	25.0	25.0	36.9	+11.9
同西区	1	10	4	15	22.7	29.2	40.0	+10.8
同南区	2	16	11	29	22.7	38.6	34.5	−4.1
同北区	1	10	4	15	13.6	40.0	40.0	0.0
合志市合志	0	6	1	7	62.5	50.0	42.9	−7.1
同西合志	1	4	3	8	25.0	25.0	37.5	+12.5
菊陽町	1	8	3	12	30.0	33.3	41.7	+8.4
大津町	0	3	1	4	12.5	50.0	37.5	−12.5
益城町	0	3	0	3	12.5	50.0	50.0	0.0
嘉島町	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	0.0
西原村	0	1	0	1	0.0	50.0	50.0	0.0
旧八代市	0	4	14	18	−	−	11.1	−
旧鏡町、千丁町	0	2	1	3	−	−	33.3	−

©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　2014 年

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

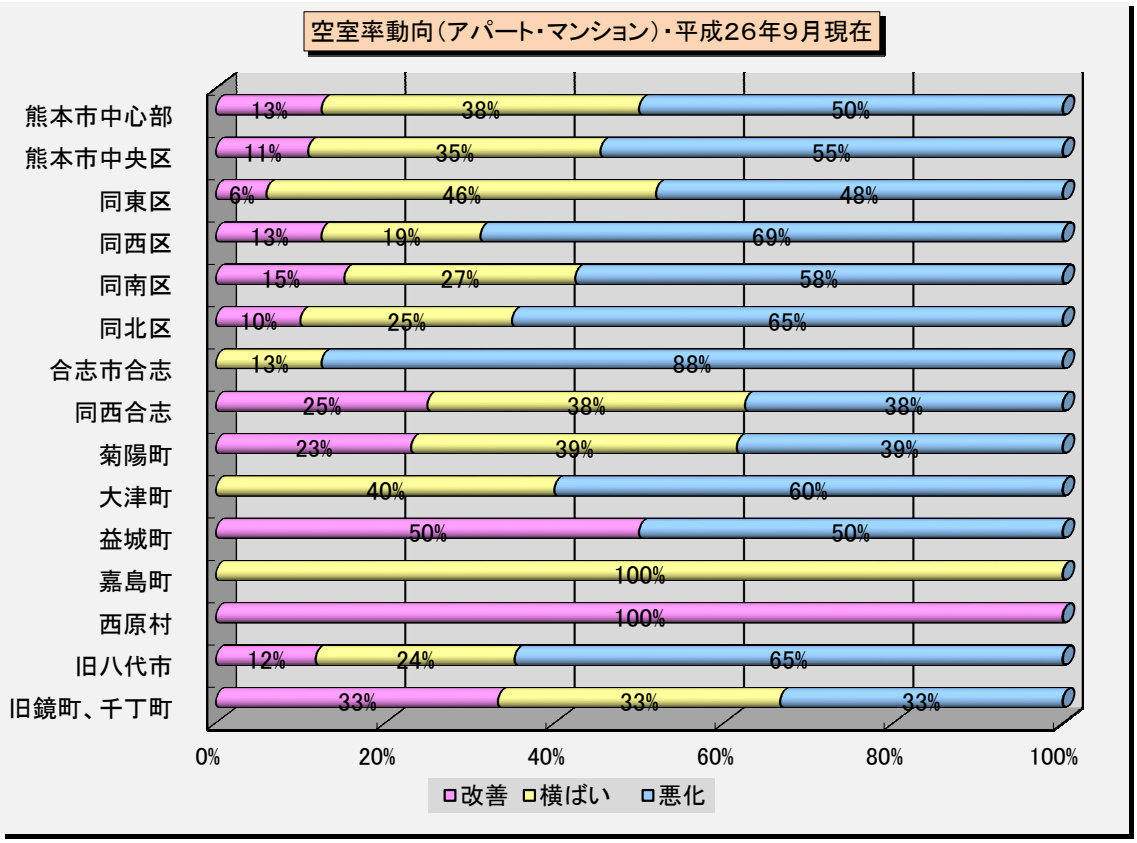


回答数及びDI値

エリア	改善	横ばい	悪化	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	2	10	2	14	50.0	41.7	50.0	8.3
熊本市中央区	10	15	24	49	30.6	30.5	35.7	+5.2
同東区	4	20	22	46	25.0	31.9	30.4	−1.5
同西区	1	5	8	14	32.1	34.6	25.0	−9.6
同南区	4	14	16	34	27.1	34.0	32.4	−1.6
同北区	1	9	9	19	29.2	26.7	28.9	2.2
合志市合志	1	2	5	8	40.0	50.0	25.0	−25.0
同西合志	1	3	5	9	20.0	33.3	27.8	−5.5
菊陽町	3	6	3	12	27.3	40.0	50.0	+10.0
大津町	0	4	1	5	30.0	50.0	40.0	−10.0
益城町	1	1	1	3	83.3	50.0	50.0	0.0
嘉島町	0	1	0	1	75.0	50.0	50.0	0.0
西原村	0	1	0	1	50.0	50.0	50.0	0.0
旧八代市	0	7	10	17	−	−	20.6	−
旧鏡町、千丁町	0	2	1	3	−	−	33.3	−

©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　2014 年

②アパート・マンション



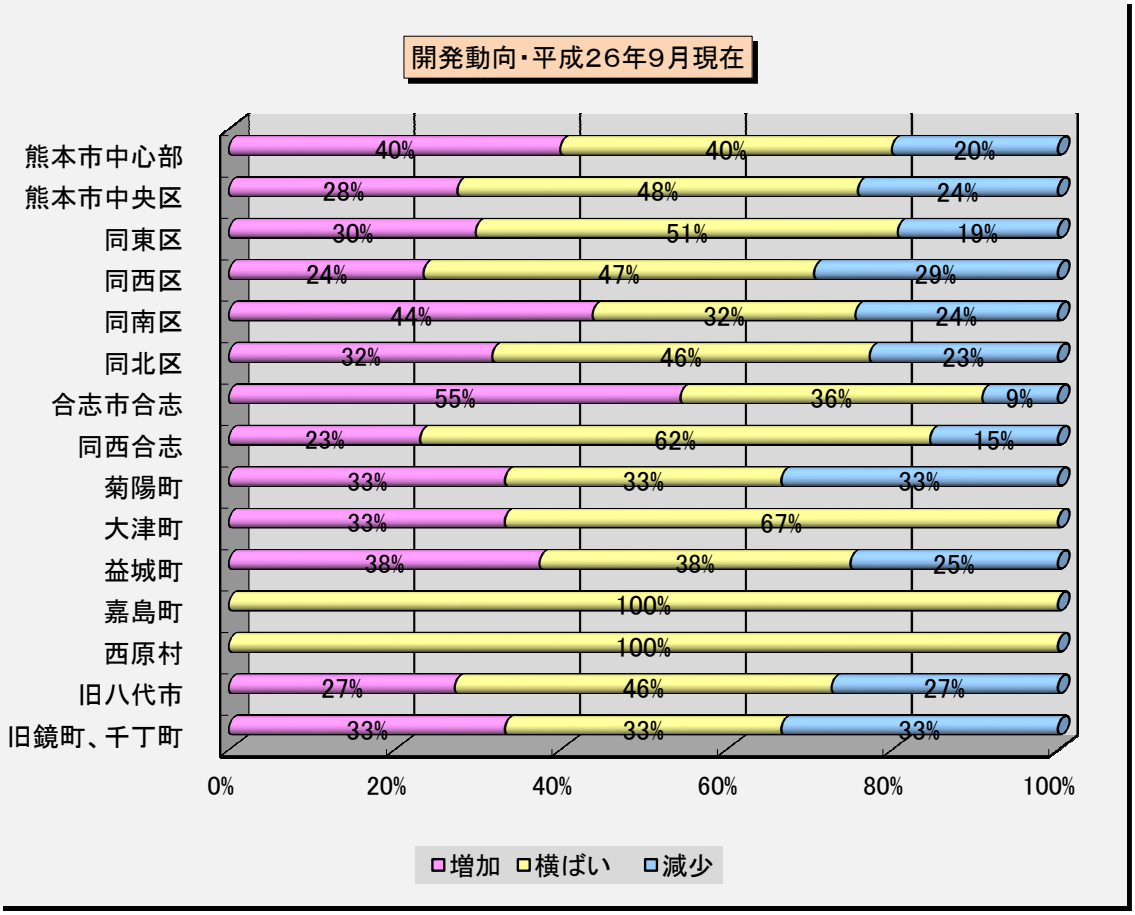
回答数及びDI値

エリア	改善	横ばい	悪化	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	1	3	4	8	40.0	50.0	31.3	−18.7
熊本市中央区	6	19	30	55	39.0	32.6	28.2	−4.4
同東区	3	23	24	50	25.5	35.1	29.0	−6.1
同西区	2	3	11	16	26.7	26.9	21.9	−5.0
同南区	5	9	19	33	22.9	26.9	28.8	+1.9
同北区	2	5	13	20	41.7	20.0	22.5	+2.5
合志市合志	0	1	7	8	50.0	0.0	6.3	+6.3
同西合志	2	3	3	8	20.0	38.9	43.8	+4.9
菊陽町	3	5	5	13	35.7	36.4	42.3	+5.9
大津町	0	2	3	5	50.0	40.0	20.0	−20.0
益城町	2	0	2	4	83.3	50.0	50.0	0.0
嘉島町	0	1	0	1	0.0	50.0	50.0	0.0
西原村	1	0	0	1	50.0	50.0	100.0	50
旧八代市	2	4	11	17	−	−	23.5	−
旧鏡町、千丁町	1	1	1	3	−	−	50.0	−

©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　2014 年

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？

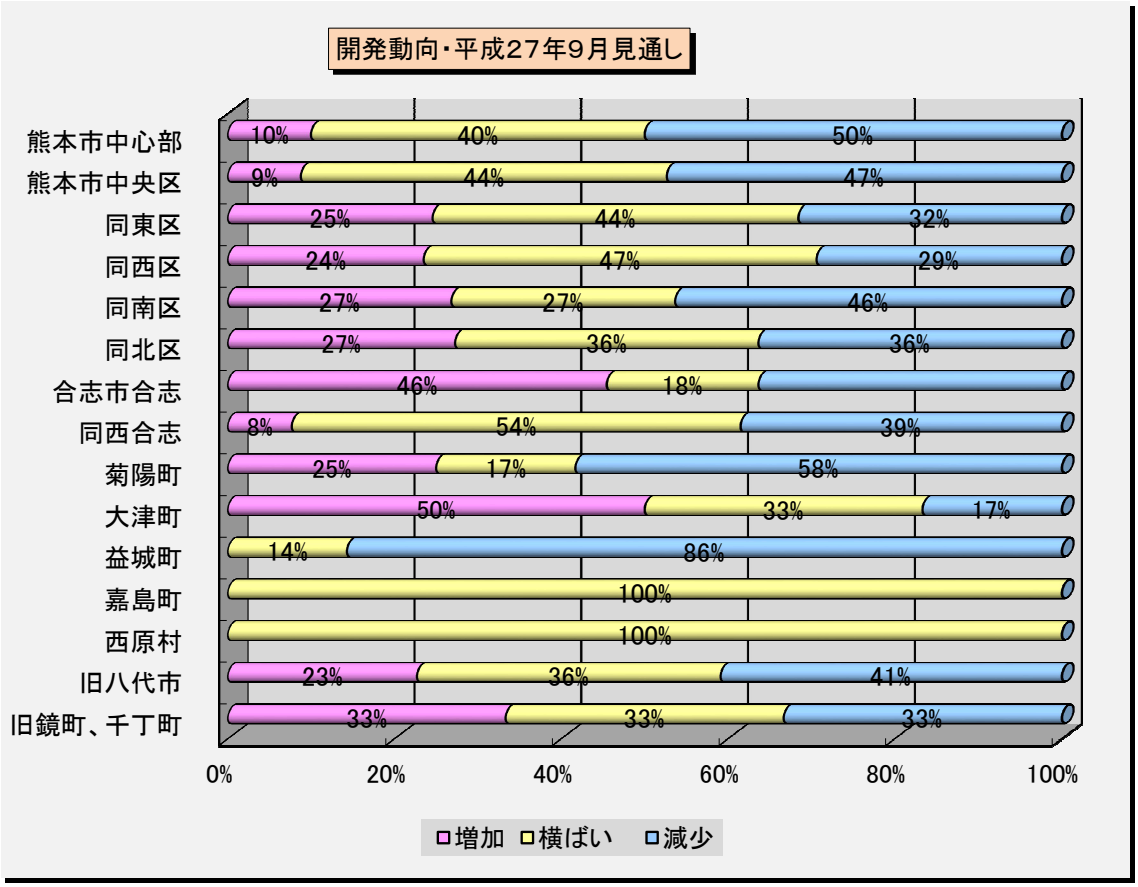


回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	4	4	2	10	64.3	100.0	60.0	−40
熊本市中央区	16	28	14	58	45.1	65.6	51.7	−13.9
同東区	17	29	11	57	47.8	70.8	55.3	−15.5
同西区	4	8	5	17	61.5	76.7	47.1	−29.6
同南区	18	13	10	41	41.7	75.0	59.8	−15.2
同北区	7	10	5	22	45.0	71.9	54.5	−17.4
合志市合志	6	4	1	11	33.3	83.3	72.7	−10.6
同西合志	3	8	2	13	55.6	50.0	53.8	+3.8
菊陽町	4	4	4	12	72.2	57.7	50.0	−7.7
大津町	2	4	0	6	50.0	66.7	66.7	0.0
益城町	3	3	2	8	50.0	75.0	56.3	−18.7
嘉島町	0	1	0	1	50.0	0.0	50.0	50
西原村	0	1	0	1	100.0	50.0	50.0	0
旧八代市	6	10	6	22	−	−	50.0	−
旧鏡町、千丁町	1	1	1	3	−	−	50.0	−

©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　2014 年

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	合計	24/9DI	25/11DI	26/9DI	DI動向
熊本市中心部	1	4	5	10	64.3	66.7	30.0	−36.7
熊本市中央区	5	25	27	57	36.0	47.8	30.7	−17.1
同東区	14	25	18	57	40.9	57.5	46.5	−11.0
同西区	4	8	5	17	53.8	53.3	47.1	−6.2
同南区	11	11	19	41	54.0	50.0	40.2	−9.8
同北区	6	8	8	22	60.0	53.3	45.5	−7.8
合志市合志	5	2	4	11	50.0	66.7	54.5	−12.2
同西合志	1	7	5	13	44.4	35.0	34.6	−.4
菊陽町	3	2	7	12	55.6	57.7	33.3	−24.4
大津町	3	2	1	6	50.0	58.3	66.7	+8.4
益城町	0	1	6	7	25.0	37.5	7.1	−30.4
嘉島町	0	1	0	1	100.0	0.0	50.0	+50.0
西原村	0	1	0	1	100.0	50.0	50.0	0.0
旧八代市	5	8	9	22	−	−	40.9	−
旧鏡町、千丁町	1	1	1	3	−	−	50.0	−

©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　2014 年

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）

桜ビル(株)	(株)イクシマ不動産
(株)リアルサービス	(株)明和不動産
(株)明和エステートリース	(株)明和アシュランス
(株)明和不動産管理	(有)ウチダ
(株)ホームステージ	ムラキハウジング
北川住宅産業(株)	(有)foot
(株)ハート不動産	(有)内村不動産
佐藤技研工業(株)	(有)玉木不動産
中尾不動産商会	エヌケイ企画
(株)アサヒエステート	(株)松栄パナホーム熊本　不動産流通センター
(有)金峰不動産	エイ・ケイ不動産
(株)見真プロジェクト	住センター幸和
ラック(株)	丸幸ホーム
(株)山西商事	エーワン開発(有)
(株)ハウスメイトショップ　平成店	(有)新屋敷宅建
(有)プライスウォーターハウス	飛翔不動産
(有)高木綜合企業	髙西土地開発
(株)Tomato　Home	金子不動産
(株)かさの不動産	きくわ不動産
熊本利水工業(株)	(株)イワイホーム
(有)アサヒ住販	(有)コンサル
(株)ハウスメイトショップ　光の森店	(株)藤島工務店
ロイヤル不動産	(有)清水プランニング
(有)清志開発	英勝不動産
(有)松健	(有)早川商事
もりした不動産開発(株)	(株)ランドウィル
(株)アーガイル	(株)美創オカモト　塩屋店
財形住宅(株)	アイズリフォーム(株)
不動産のリビングセレクト	(株)トータルインフォメーション
(株)愛住宅	(株)すがコーポレーション
(株)三和不動産	(有)三真土地建物
(株)サンタ不動産	(資)菊乃井商事
(株)ライフスタイル	オフィスK
(株)紫商事	(株)あすか不動産
竹内ホームズ(同)	(株)大成財産コンサルタンツ
ひご・スマイル　出水店	(有)北川不動産　八王寺支店
(有)太田倉庫	(株)かずやハウジング　熊本店
(有)アイビー土地	良家不動産
いしはら不動産（株）	セイ総合開発（株）
（株） フジ開発	ホーム・クラフト
アイティ・ナイス宅建（株）	熊本社宅サービス（株）
（株） すまい工房	アクティブデザイン
（有） オーシャンズゲート	（株） 地建
（株） ビーエス不動産	（株） チャイル
大田宅建事務所	（株） 光の森不動産
（株） 南部不動産	（株） 環境都市開発
（株） 明和不動産　水前寺支店	（有） 岩本木材
（有） Ｅ．Ａ．Ｓ	（株） ジャナス・アセット・コーポレーション
（有） アナミ宅建企画	（株） 不動産のおおくら
（有） モリ不動産	アンプルホーム
（有） 菊陽不動産	

※上記掲載事業所を含め、計３８２社にご協力頂きました。ありがとうございました。

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。