

第1回

長崎県の不動産市況動向(DI)に関するアンケート調査

基準日：平成27年12月1日

公益社団法人 長崎県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全日本不動産協会長崎県本部
公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会

はじめに

このたび、私共不動産関連3団体は、公益活動の一環として「長崎県不動産市場DI調査」を実施致しました。

当該調査は不動産市場の最前線で業務を行っている不動産業者にアンケートを行い価格・賃料・取引件数・開発案件数等の動向を調査・分析し、長崎県における不動産市場から見た景況動向を県内外へ広く発信することを目的としております。

昨今は全国的に景気回復傾向が続いており、国土交通省の地価公示・長崎県の地価調査においても一部で地価の下げ止まりや上昇傾向が見られるようになっておりますが、当該調査においても特に都市部や人口増加地域での地価上昇傾向を示す結果が出ております。その他都市部以外における不動産市場の動向にも興味深いデータが得られました。

地方創生や一億総活躍が叫ばれる社会において、長崎県の不動産市場の現状及び先行きを示す当該調査の結果が、皆様の今後の活動にお役立てできることを期待しております。

最後に、本アンケートにご協力頂きました不動産業者の皆様に厚く御礼申し上げます。

公益社団法人 長崎県宅地建物取引業協会
会 長 新 井 成 光

公益社団法人 全日本不動産協会長崎県本部
本 部 長 鬼 木 善 久

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会
会 長 森 茂 範

平成 28 年 3 月 18 日

もくじ

調査概要	1
調査基準日	1
調査方法	1
表の見方	1
連絡・お問い合わせ先	2
結果総括	3
アンケート調査票	5
問1. 事業所・支店の主な営業地域（取扱が特に多い地域）	7
問2. 現在（平成27年12月1日）の価格及び賃料の動向の実感	8
問3. 半年後（平成28年6月1日）の価格及び賃料の動向の予測	14
問4. 現在（平成27年12月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数の実感	20
問5. 半年後（平成28年6月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数の予測	23
今回ご協力頂いた事業所一覧	26

1. 調査概要

DI (diffusion index) は市況や景気動向について定性的な意見を集計し、上昇・下降または拡大・縮小の傾向を示す指数です。本調査では調査項目について、「上昇または増加」、「横ばい」、「下落または減少」、「不明」の各回答に占める「上昇または増加」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。

※DI = 「上昇または増加」回答数 / 「不明」を除く総回答数 × 100 (%)
(「横ばい」回答の場合は 0.5 ポイントとして「上昇または増加」回答に加算します)

DI 値 50 (%) 超で市況拡大、50 (%) 未満で市況縮小と判断します。

2. 調査基準日

平成 27 年 12 月 1 日

3. 調査方法

- ① 調査対象：長崎県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) 1,112社
- ② 調査方法：郵送および電子メールによる調査票の送付
- ③ 回答方法：FAX、電子メール
- ④ 回答率：25.8% (287社)

4. 表の見方

①グラフ、②集計表を作成しています。

①グラフは、「上昇または増加」、「横ばい」、「下落または減少」、「不明」の各構成割合を表します。(注1)

②集計表は、「回答数」、「DI値」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。

5. 連絡・お問い合わせ先

引用、転載等の場合は下記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 長崎県不動産鑑定士協会 095-822-3471

6. 結果概要

(1) 総括

～地価は都市部で上昇傾向、その他は下落傾向。賃料は全地域で下落傾向～

第1回目の調査となった今回は、地価、賃料、マンション価格、取扱件数、開発件数の各項目において地域色が現れる結果となった。

価格については都市部の商業地や平坦地の住宅地では上昇または横ばいを示す回答が多かったものの、都市部以外の商業地・住宅地及び都市部の斜面地では下落を示す回答が多かった。一方、賃料については全地域において横ばい下落を示す回答が多く、価格が上昇傾向と下落傾向の二極化を示していることに比べ対照的であった。

取引件数や開発件数も価格同様、都市部での増加または横ばいの回答が多かったのに対し、都市部以外では減少を示す回答が多かった。

(2) 各項目について

①半年前と比較した現在の価格・賃料の動向についての実感

平坦地の住宅地、商業地、中古マンションの価格動向については「長崎」及び「大村」でDIが50以上であり、その他の地域では50以下であった。平坦地が少ない長崎市や人口増加が続いている大村市では土地需要拡大と地価上昇が読み取れる。「佐世保・県北・西海・東彼杵郡」、「諫早」では平坦地のDIが40台であり、横ばいの回答が多かった。

斜面地の住宅地は全域でDIが40以下であり、総じて下落傾向を示しているが、大村市は45であり、横ばいの回答が多かった。

「島原」、「壱岐・対馬・五島」では平坦地の住宅地・斜面地の住宅地・商業地・中古マンション価格とも上昇の回答はなく、DIは低い値に留まった。

住宅および店舗・事務所賃料については全域において横ばいまたは下落の回答が多く、DIはいずれの地域も50以下であった。地価上昇が見られる地域においても賃貸需要の拡大には至っていない実態が読み取れる。

②現在と比較した半年後の価格・賃料の動向についての予測

①とほぼ同様の傾向であり、「長崎」の平坦地の住宅・商業地、「大村」の平坦地の住宅のDIは50を超えており、地価上昇が続くと予測する回答が多かった。とりわけ大村市の平坦地の住宅のDIが72.7であり、先行きについても強気の見方が多い。その他の地域については総じて下落傾向を予測する回答が多い。

③半年前と比較した現在の取引・開発件数の増減についての実感

住宅地および戸建住宅取引件数は「大村」でDIが61.4、その他の地域で30～40台である。商業地および投資物件取引件数、分譲地またはマンション開発件数は全域で50以下であるなか、「大村」の分譲地またはマンション開発件数のDIは46.2と相対的に高い数値である。これらから大村市では人口増加を背景に住宅購入にともなう取引件数増加の実態が読み取れる。

④現在と比較した半年後の取引・開発件数の増減についての予測

住宅地および戸建住宅取引件数は「大村」、「佐世保・県北・西海・東彼杵郡」、「諫早」でDIが50を超えて、先行きの明るさ期待する回答が多かった。その他の地域で30～40台である。商業地および投資物件取引件数、分譲地またはマンション開発件数は「大村」のDIが50を超えるのみで、それ以外の地域は50未満である。ここでも大村市での先行きに対する強気な見方が現れている。

長崎県の不動産市況動向（DI）に関するアンケート調査票

（第1回 平成27年12月実施）

- ◆問1：最も取扱件数の多い所を A欄から1つ選択のうえ地区名の数字に○を付けて下さい。

地区名	A 欄
①長崎	長崎市・長与町・時津町
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	佐世保市・平戸市・松浦市・西海市・波佐見町・川棚町・東彼杵町・佐々町・
③諫早	諫早市
④大村	大村市
⑤島原	島原市・雲仙市・南島原市
⑥壱岐・対馬・五島	五島市・壱岐市・対馬市・新上五島町・小値賀町

以下の質問は、問1で回答された市区町（A欄）の状況について、日々の業務で感じる相場観にてご回答下さい。なお、業務上取り扱いがない項目については不明を選択してください。

- ◆問2：現在（平成27年12月1日）の土地価格及び賃料の動向について、半年前（平成27年6月1日）と比較してどのように感じておられますか。

住宅地（平坦地）価格—————①上昇 ②横ばい ③下落 ④不明
 住宅地（斜面地）価格—————①上昇 ②横ばい ③下落 ④不明
 商業地価格—————①上昇 ②横ばい ③下落 ④不明
 中古マンション価格—————①上昇 ②横ばい ③下落 ④不明
 住宅賃料—————①上昇 ②横ばい ③下落 ④不明
 店舗・事務所賃料—————①上昇 ②横ばい ③下落 ④不明

- ◆問3：半年後（平成28年6月1日）の土地価格及び賃料の動向は、現在（平成27年12月1日）と比較してどうなると予想されますか。

住宅地（平坦地）価格—————①上昇 ②横ばい ③下落 ④不明
 住宅地（斜面地）価格—————①上昇 ②横ばい ③下落 ④不明
 商業地価格—————①上昇 ②横ばい ③下落 ④不明
 中古マンション価格—————①上昇 ②横ばい ③下落 ④不明
 住宅賃料—————①上昇 ②横ばい ③下落 ④不明
 店舗・事務所賃料—————①上昇 ②横ばい ③下落 ④不明

◆問4：現在（平成27年12月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、半年前（平成27年6月1日）と比較してどうなっていますか。

住宅地および戸建住宅取引——①増加 ②横ばい ③減少 ④不明
商業地および投資物件取引——①増加 ②横ばい ③減少 ④不明
分譲地またはマンション開発——①増加 ②横ばい ③減少 ④不明

◆問5：半年後（平成28年6月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、現在（平成27年12月1日）と比較してどうなると予想されますか。

住宅地および戸建住宅取引——①増加 ②横ばい ③減少 ④不明
商業地および投資物件取引——①増加 ②横ばい ③減少 ④不明
分譲地またはマンション開発——①増加 ②横ばい ③減少 ④不明

◆問6：自由意見欄（不動産市況等について自由にご意見をお書き下さい）

例：長崎駅前再開発の影響、空き家の増加、消費税増税の影響・・・等

◆問7：調査結果のインターネット公表および冊子に調査協力会社として貴社の社名を掲載してもよろしいですか。

①はい ②いいえ

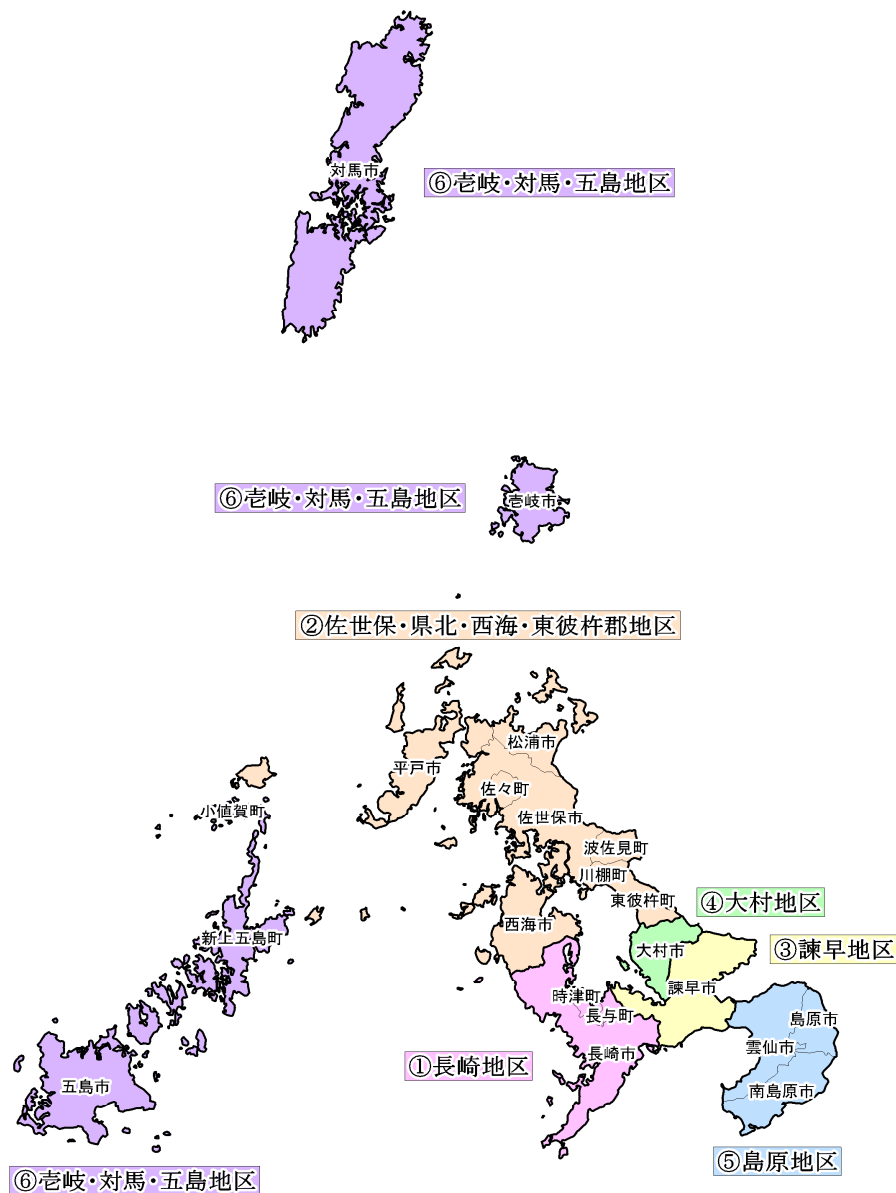
以上で質問は終わりです。御協力ありがとうございました。

ご回答内容は集計データに反映させていただきますが、個々の会社様のご回答内容を公表するものではありません。

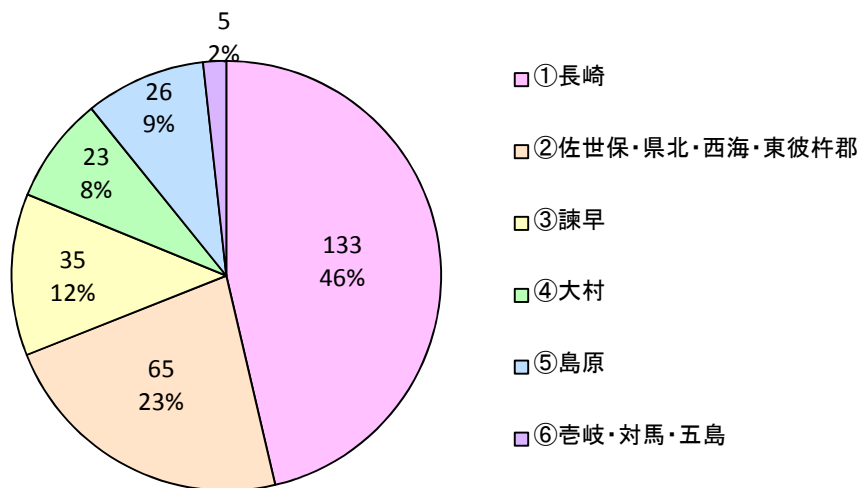
ご回答頂いた会社様には集計データの冊子（自由意見欄を含む）を長崎県不動産鑑定士協会より送付いたします。

回答期限：平成27年12月22日

【問1】 事業所・支店の主な営業地域はどこでしょうか。（取扱件数が最も多い地域）

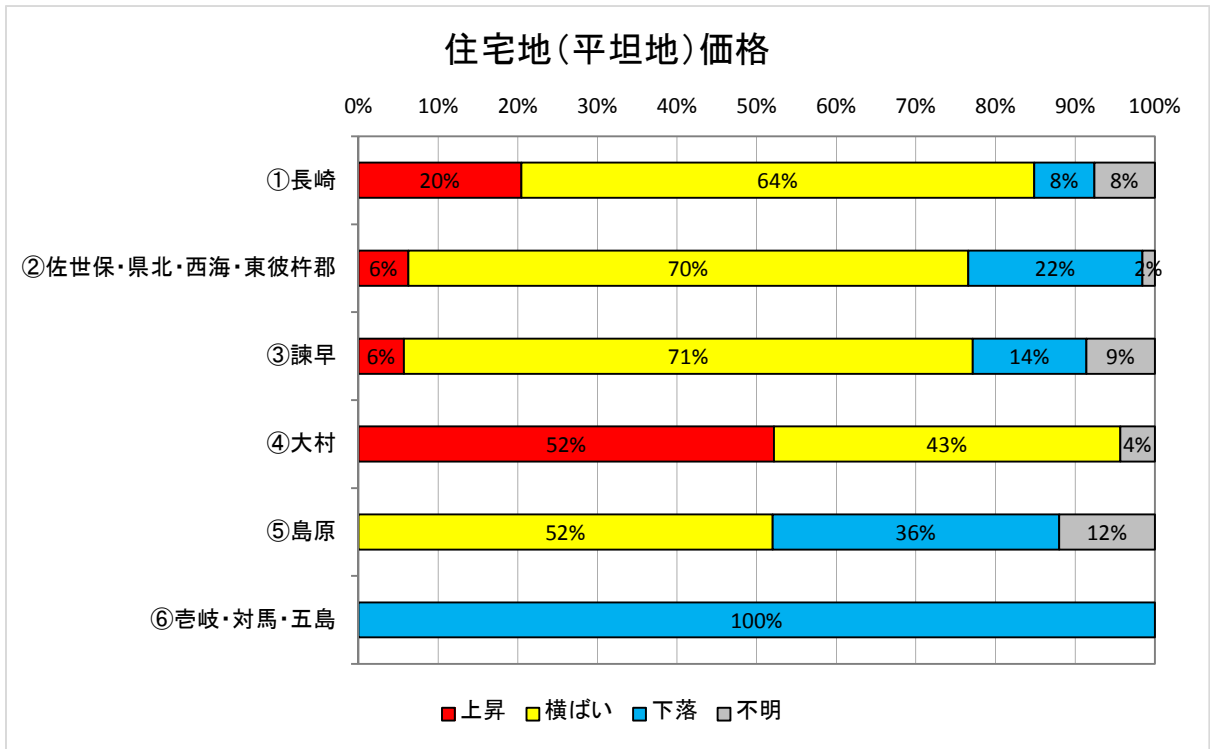


主な営業地域別回答数(287社)



【問2】

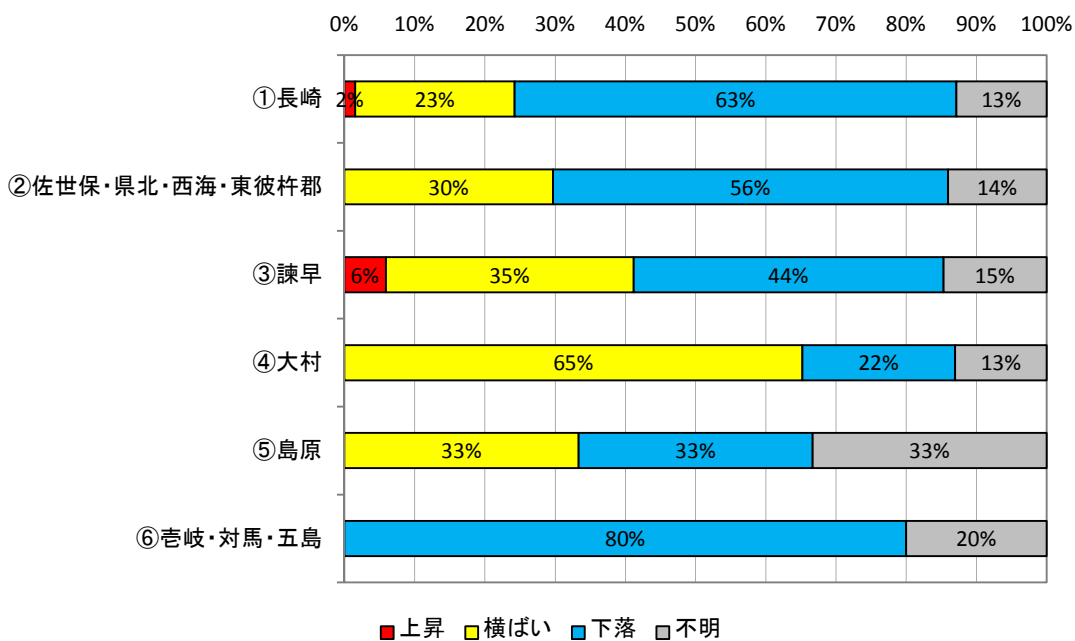
現在（平成27年12月1日）の価格及び賃料の動向について、半年前（平成27年6月1日）と比較してどのように感じておられますか。



回答数及びDI値

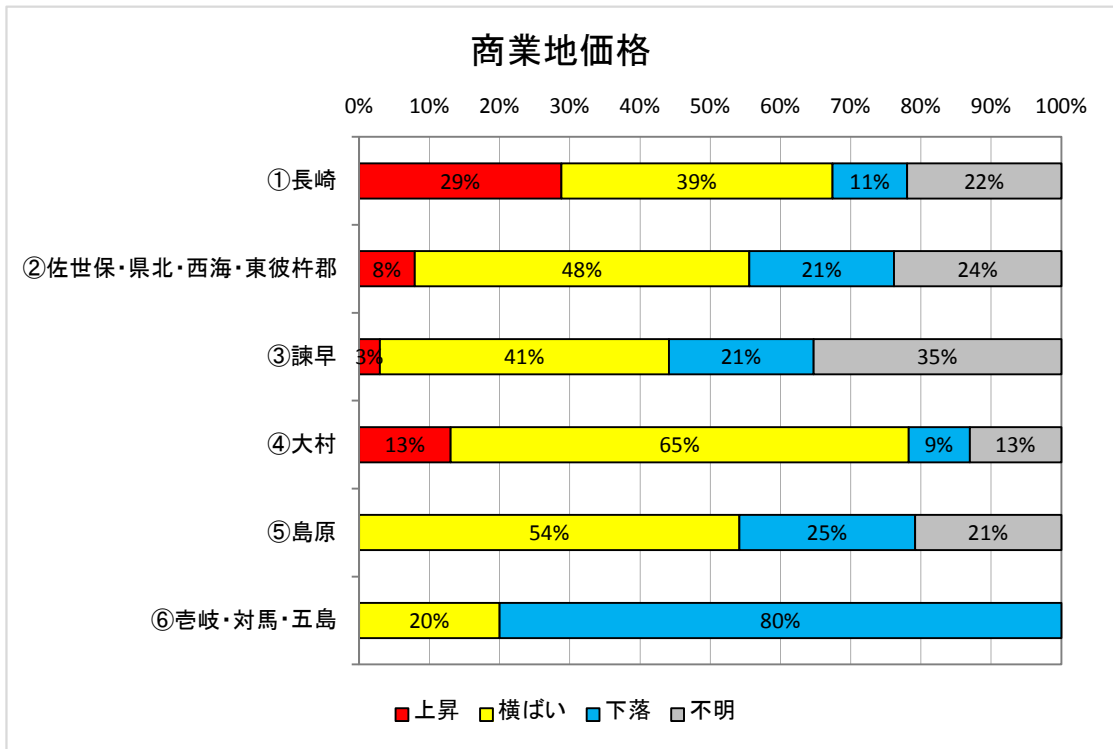
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI
①長崎	27	85	10	10	132	57.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	4	45	14	1	64	42.1
③諫早	2	25	5	3	35	45.3
④大村	12	10	0	1	23	77.3
⑤島原	0	13	9	3	25	29.5
⑥壱岐・対馬・五島	0	0	5	0	5	0.0

住宅地(斜面地)価格



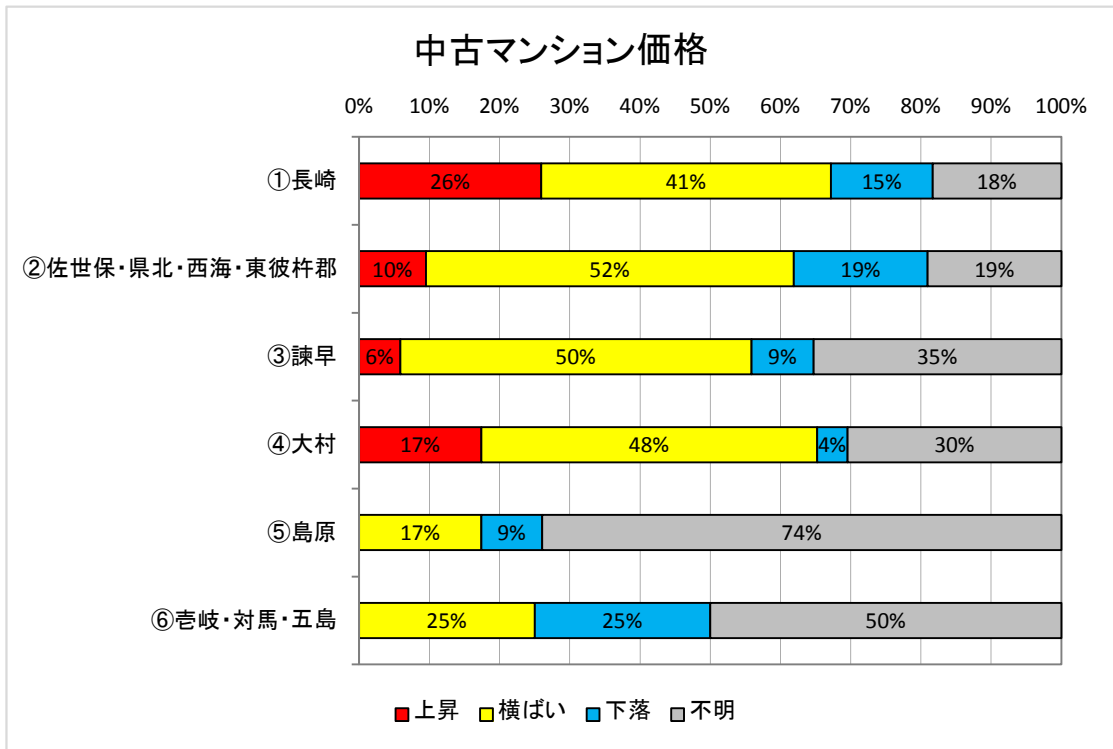
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI
①長崎	2	30	83	17	132	14.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	0	19	36	9	64	17.3
③諫早	2	12	15	5	34	27.6
④大村	0	15	5	3	23	37.5
⑤島原	0	8	8	8	24	25.0
⑥壱岐・対馬・五島	0	0	4	1	5	0.0



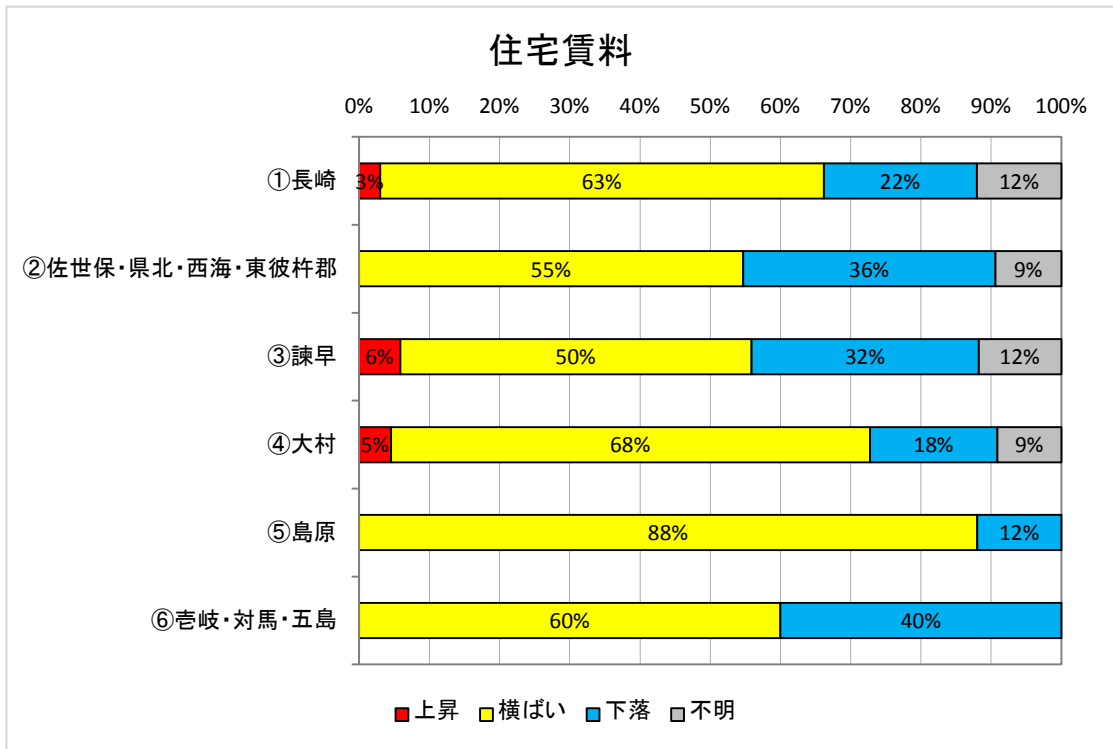
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI
①長崎	38	51	14	29	132	61.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	5	30	13	15	63	41.7
③諫早	1	14	7	12	34	36.4
④大村	3	15	2	3	23	52.5
⑤島原	0	13	6	5	24	34.2
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	4	0	5	10.0



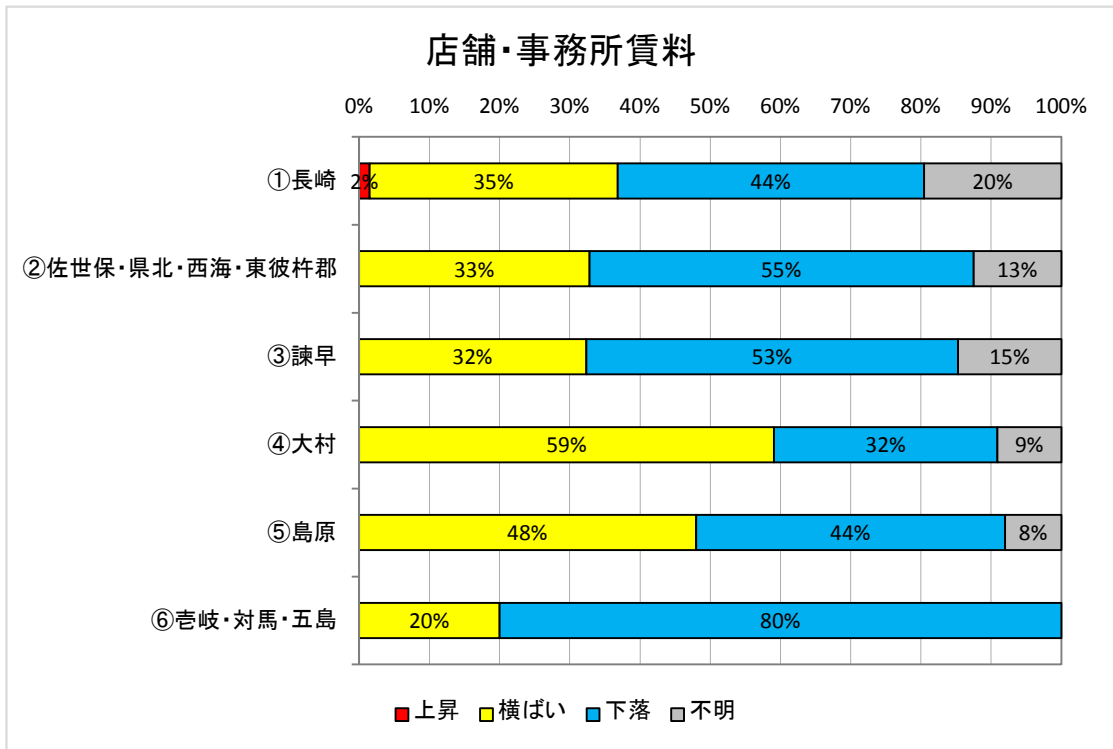
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI
①長崎	34	54	19	24	131	57.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	6	33	12	12	63	44.1
③諫早	2	17	3	12	34	47.7
④大村	4	11	1	7	23	59.4
⑤島原	0	4	2	17	23	33.3
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	1	2	4	25.0



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI
①長崎	4	84	29	16	133	39.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	0	35	23	6	64	30.2
③諫早	2	17	11	4	34	35.0
④大村	1	15	4	2	22	42.5
⑤島原	0	22	3	0	25	44.0
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	2	0	5	30.0

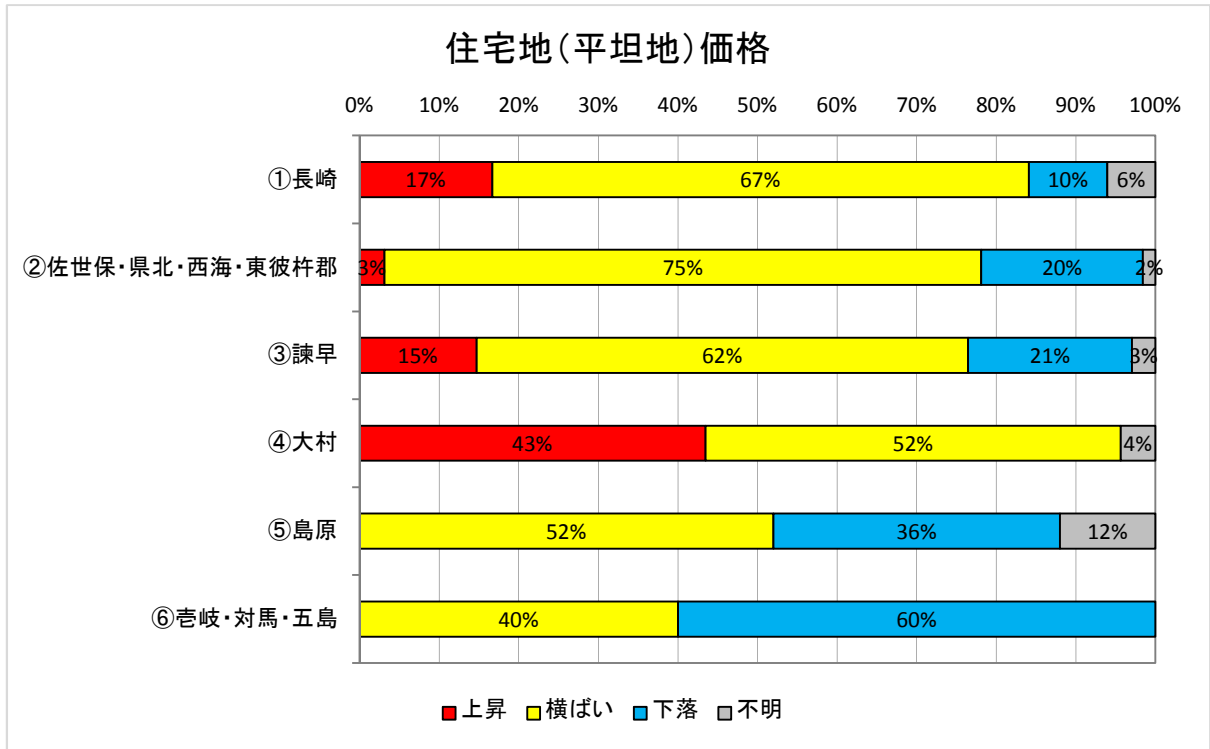


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI
①長崎	2	47	58	26	133	23.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	0	21	35	8	64	18.8
③諫早	0	11	18	5	34	19.0
④大村	0	13	7	2	22	32.5
⑤島原	0	12	11	2	25	26.1
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	4	0	5	10.0

【問3】

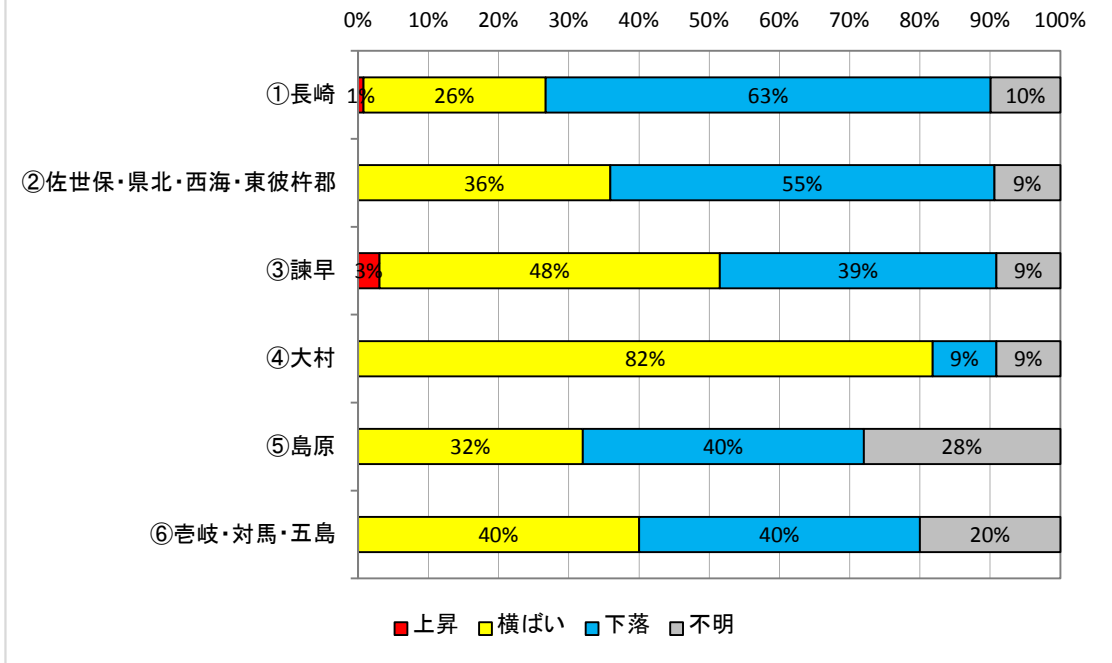
半年後（平成28年6月1日）の価格及び賃料の動向は、現在（平成27年12月1日）と比較してどうなるかと予想されますか。



回答数及びDI値

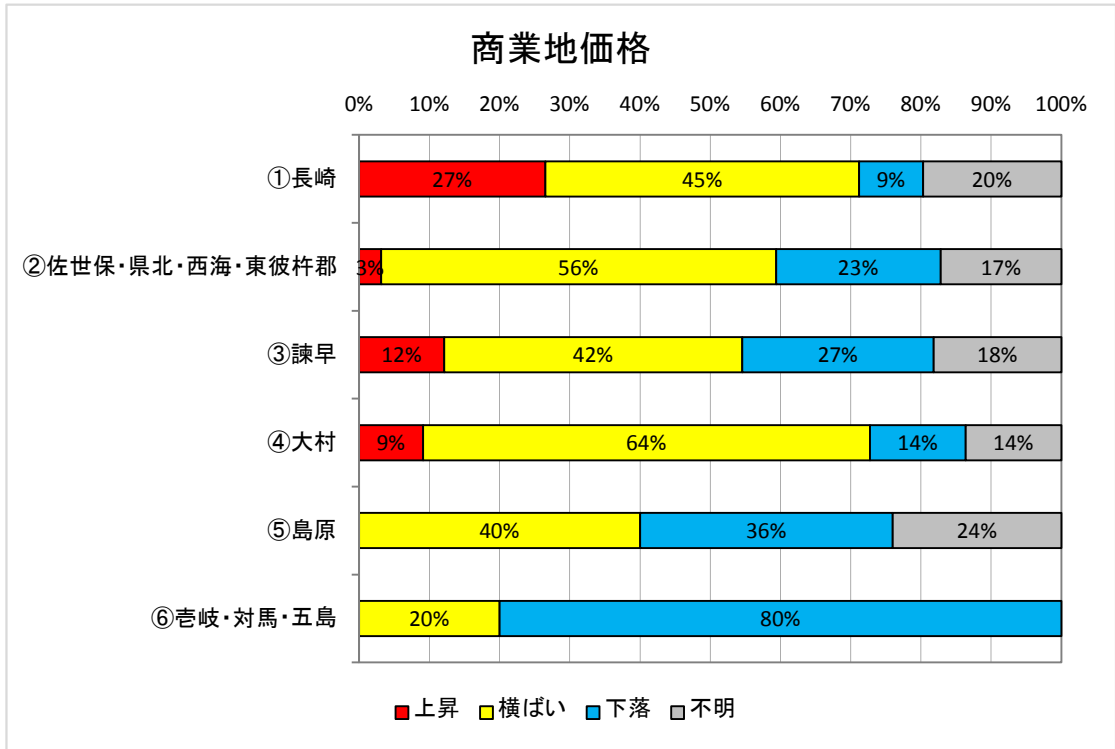
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI
①長崎	22	89	13	8	132	53.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	2	48	13	1	64	41.3
③諫早	5	21	7	1	34	47.0
④大村	10	12	0	1	23	72.7
⑤島原	0	13	9	3	25	29.5
⑥壱岐・対馬・五島	0	2	3	0	5	20.0

住宅地(斜面地)価格



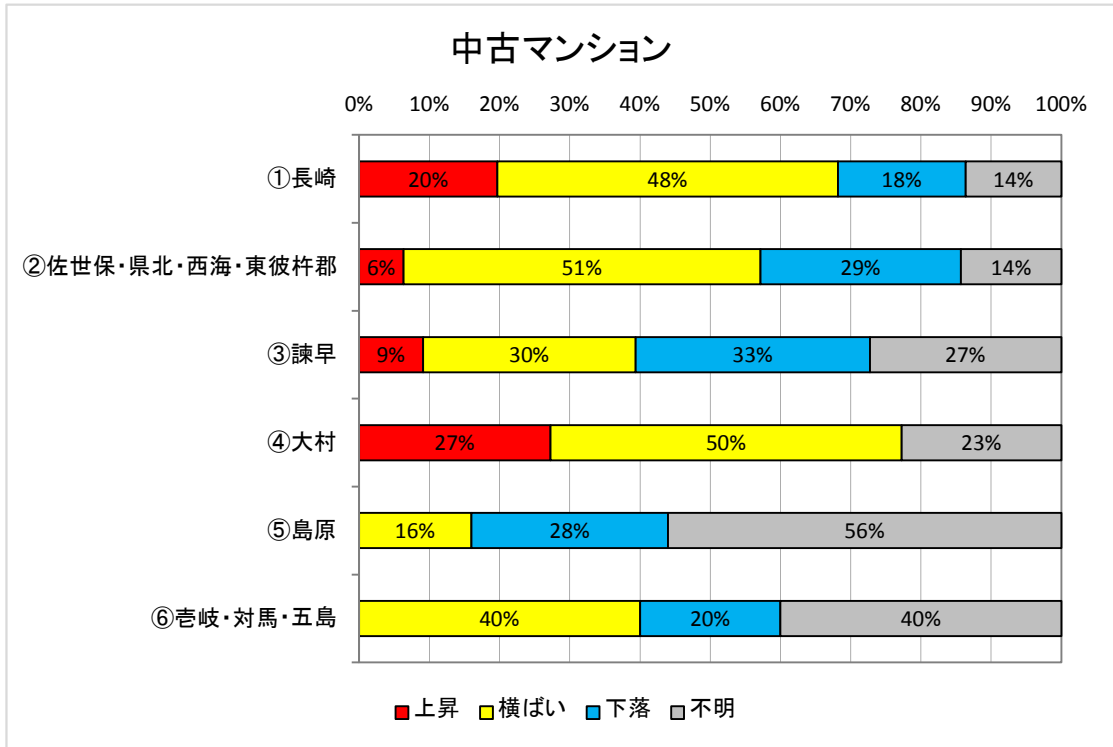
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI
①長崎	1	34	83	13	131	15.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	0	23	35	6	64	19.8
③諫早	1	16	13	3	33	30.0
④大村	0	18	2	2	22	45.0
⑤島原	0	8	10	7	25	22.2
⑥壱岐・対馬・五島	0	2	2	1	5	25.0



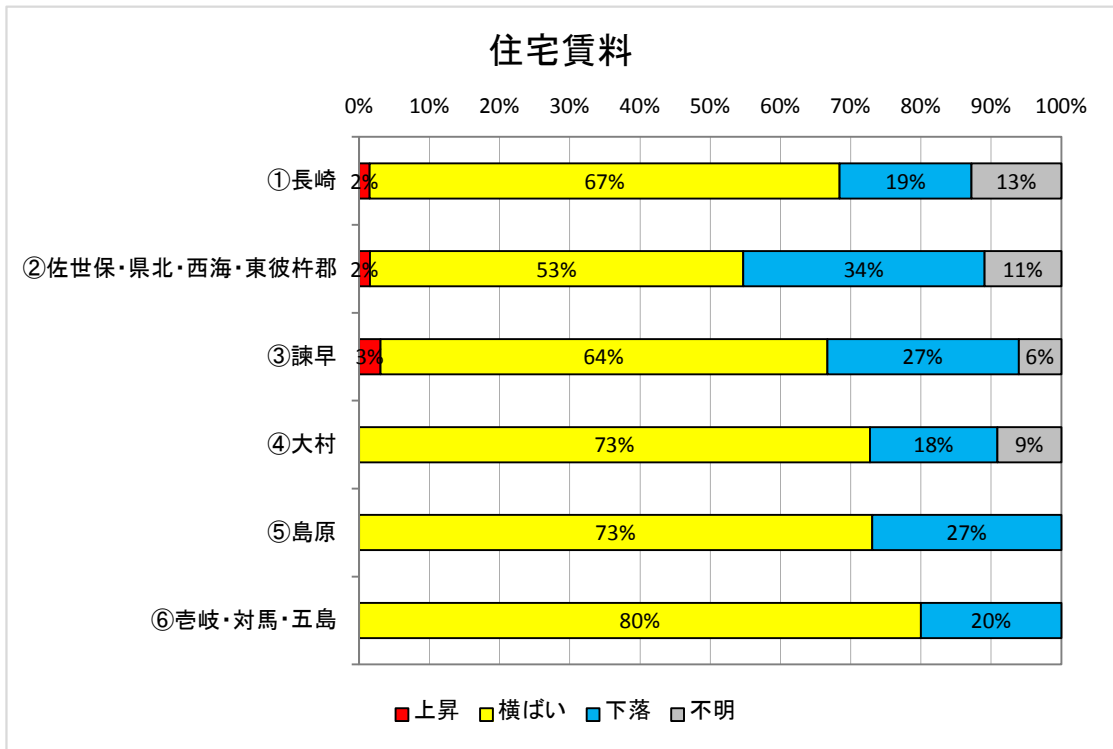
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI
①長崎	35	59	12	26	132	60.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	2	36	15	11	64	37.7
③諫早	4	14	9	6	33	40.7
④大村	2	14	3	3	22	47.4
⑤島原	0	10	9	6	25	26.3
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	4	0	5	10.0



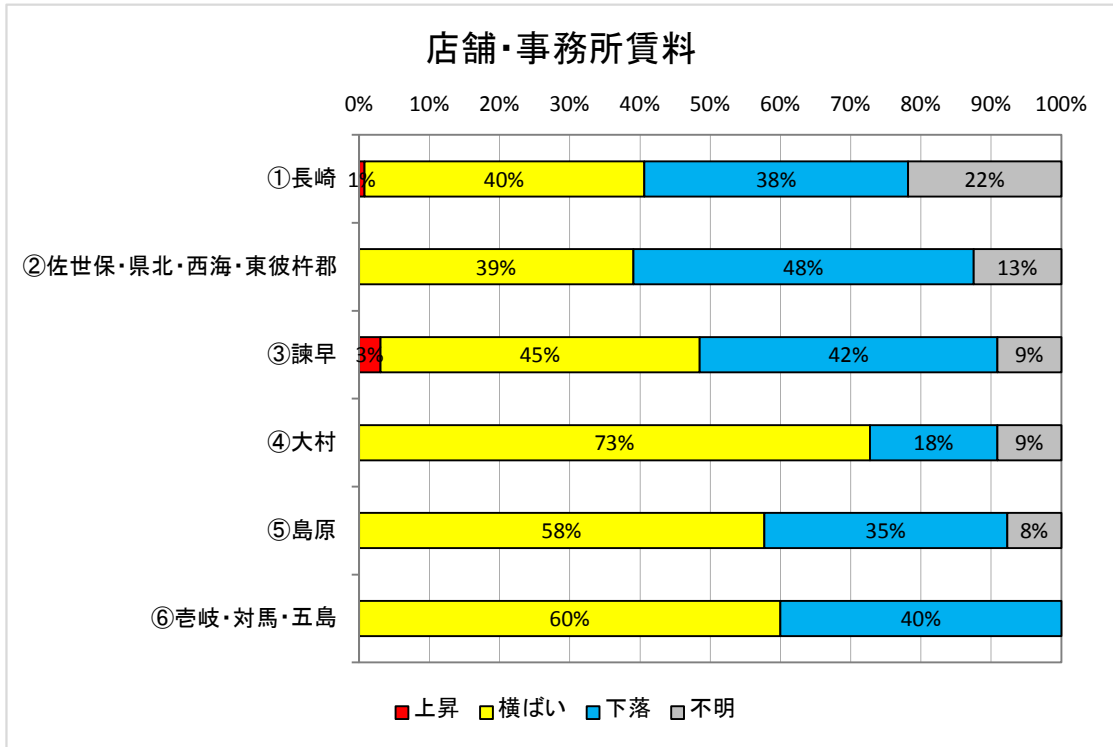
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI
①長崎	26	64	24	18	132	50.9
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	4	32	18	9	63	37.0
③諫早	3	10	11	9	33	33.3
④大村	6	11	0	5	22	67.6
⑤島原	0	4	7	14	25	18.2
⑥壱岐・対馬・五島	0	2	1	2	5	33.3



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI
①長崎	2	89	25	17	133	40.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	1	34	22	7	64	31.6
③諫早	1	21	9	2	33	37.1
④大村	0	16	4	2	22	40.0
⑤島原	0	19	7	0	26	36.5
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	1	0	5	40.0

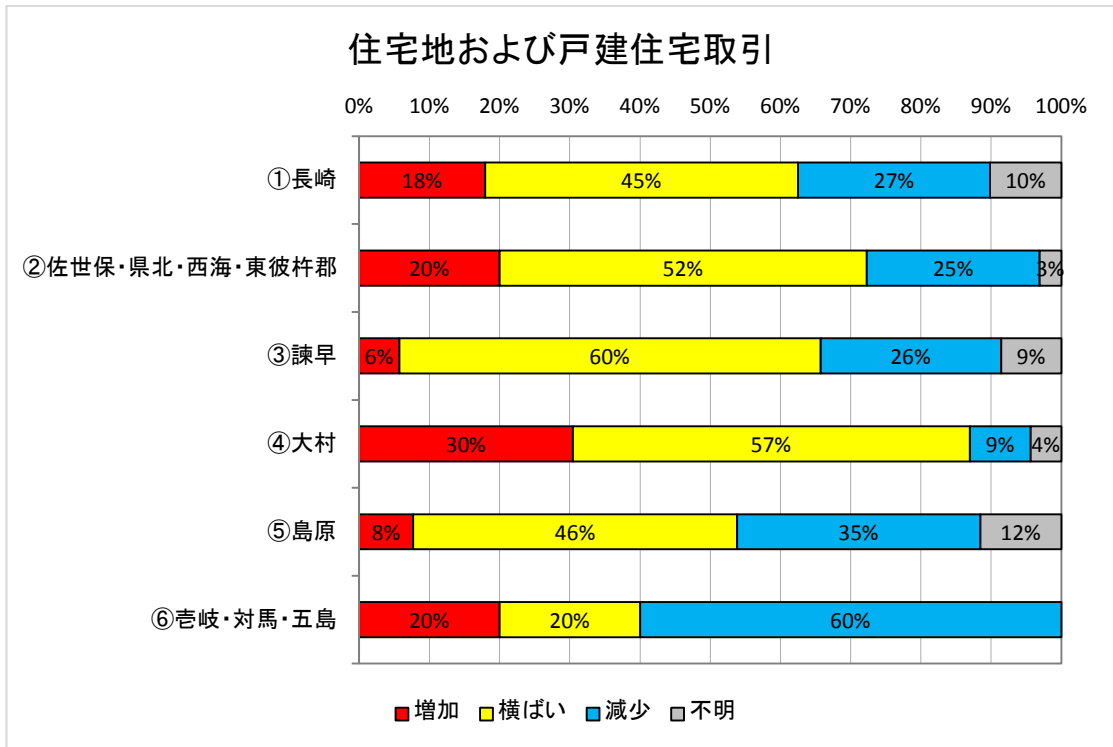


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI
①長崎	1	53	50	29	133	26.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	0	25	31	8	64	22.3
③諫早	1	15	14	3	33	28.3
④大村	0	16	4	2	22	40.0
⑤島原	0	15	9	2	26	31.3
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	2	0	5	30.0

【問4】

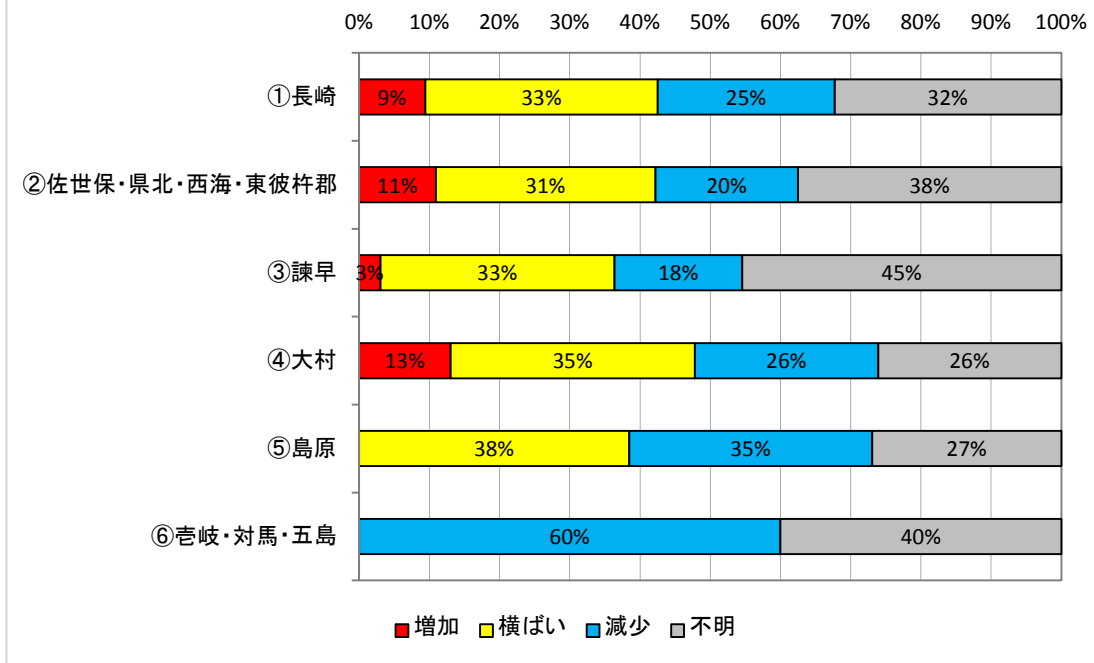
現在（平成27年12月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、半年前（平成27年6月1日）と比較してどうなっていますか。



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	DI
①長崎	23	57	35	13	128	44.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	13	34	16	2	65	47.6
③諫早	2	21	9	3	35	39.1
④大村	7	13	2	1	23	61.4
⑤島原	2	12	9	3	26	34.8
⑥杵岐・対馬・五島	1	1	3	0	5	30.0

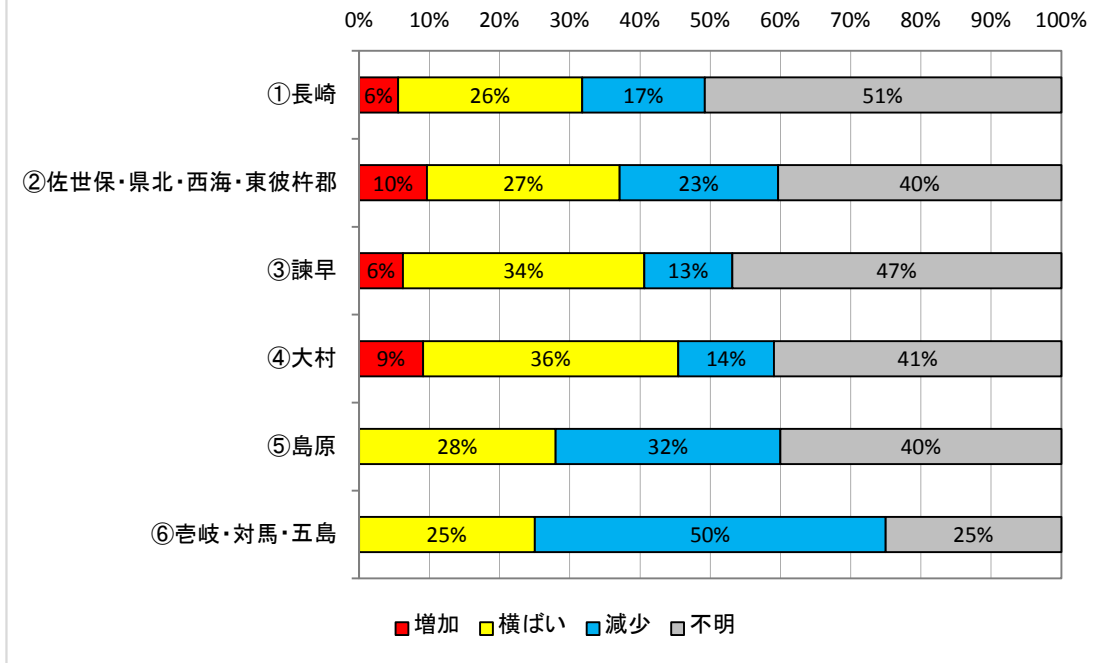
商業地および投資物件取引



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	DI
①長崎	12	42	32	41	127	38.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	7	20	13	24	64	42.5
③諫早	1	11	6	15	33	36.1
④大村	3	8	6	6	23	41.2
⑤島原	0	10	9	7	26	26.3
⑥壱岐・対馬・五島	0	0	3	2	5	0.0

分譲地またはマンション開発

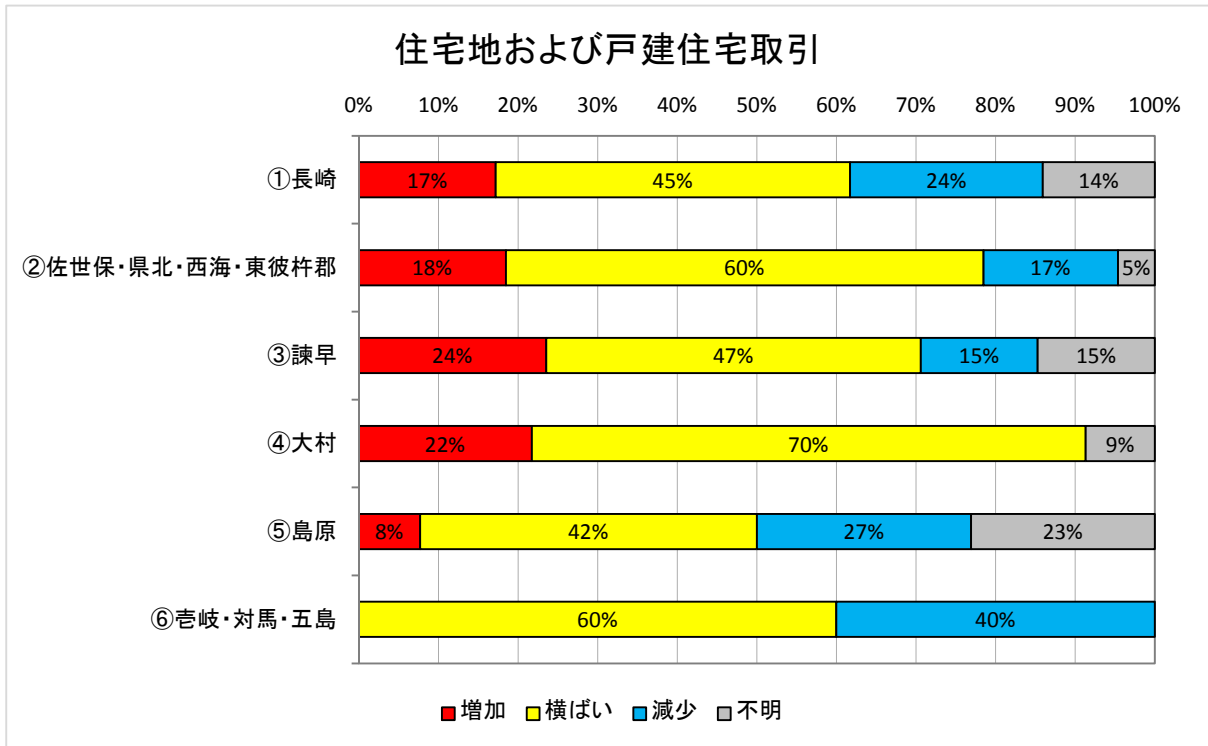


回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	DI
①長崎	7	33	22	64	126	37.9
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	6	17	14	25	62	39.2
③諫早	2	11	4	15	32	44.1
④大村	2	8	3	9	22	46.2
⑤島原	0	7	8	10	25	23.3
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	2	1	4	16.7

【問5】

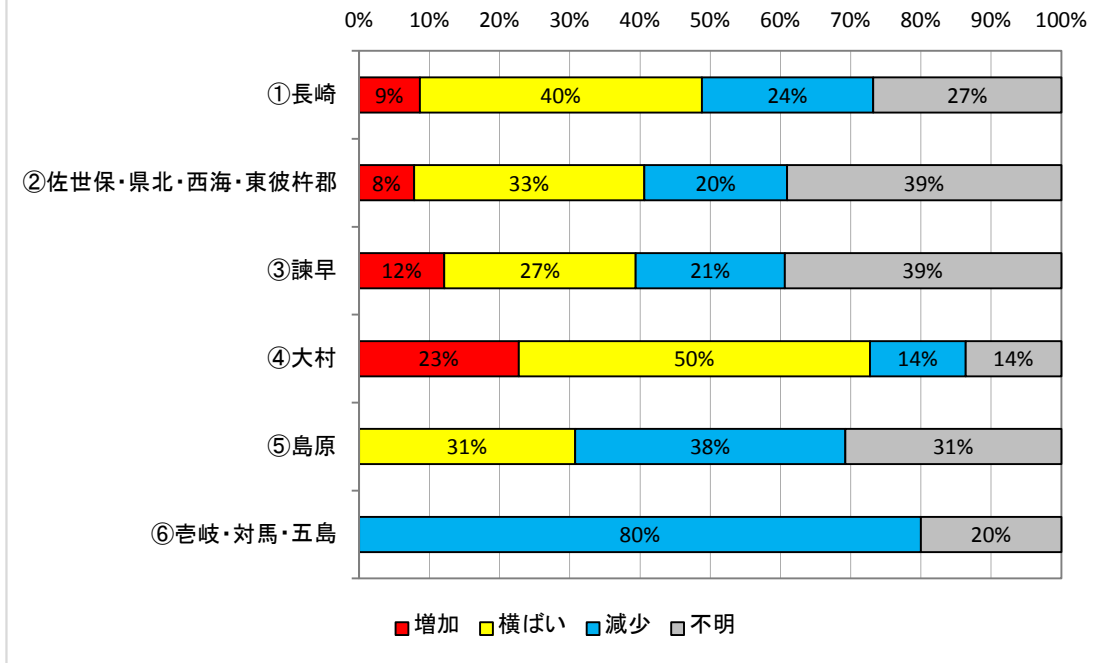
半年後（平成28年6月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、現在（平成27年12月1日）と比較してどうなると予想されますか。



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	DI
①長崎	22	57	31	18	128	45.9
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	12	39	11	3	65	50.8
③諫早	8	16	5	5	34	55.2
④大村	5	16	0	2	23	61.9
⑤島原	2	11	7	6	26	37.5
⑥杵岐・対馬・五島	0	3	2	0	5	30.0

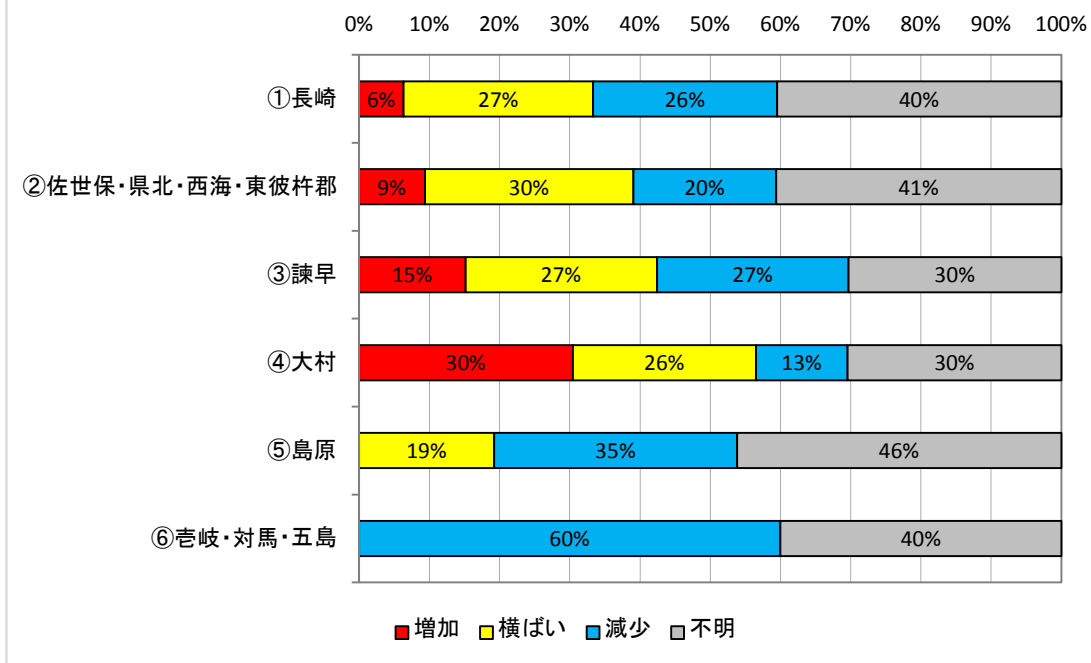
商業地および投資物件取引



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	DI
①長崎	11	51	31	34	127	39.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	5	21	13	25	64	39.7
③諫早	4	9	7	13	33	42.5
④大村	5	11	3	3	22	55.3
⑤島原	0	8	10	8	26	22.2
⑥壱岐・対馬・五島	0	0	4	1	5	0.0

分譲地またはマンション開発



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	DI
①長崎	8	34	33	51	126	33.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	6	19	13	26	64	40.8
③諫早	5	9	9	10	33	41.3
④大村	7	6	3	7	23	62.5
⑤島原	0	5	9	12	26	17.9
⑥壱岐・対馬・五島	0	0	3	2	5	0.0

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）

不動産カドムラ企画
（株）池田設計
（有）笠井商事
（株）ユー・エム企画
（有）中井不動産
ライフステージ（株）
（株）三山不動産
西日本菱重興産（株）
（有）メンテナンス長崎
（有）コジマ不動産
（有）明生興産
（有）マック
スエヨシ商会
（有）武藤住宅
エール不動産
（株）コスモ地建
（有）生活設備・救急センター
（株）住まいるパートナーズ
新日本不動産（株） 長崎支店
（株）プレイス不動産販売
（株）ランドトラスト
（株）文化不動産事務所
あなぶき興産九州（株） 長崎営業所
ミナトハウジング
ミサワホーム九州（株） 長崎支店
入江不動産
池田事務所
長崎ハウスメイト（株）
（株）悟商
昭和住宅
（有）浜福商会
晴和不動産
（株）三上住宅
（有）パルハウス
デイリー不動産
山田建築（不動産）
（株）エフ・コール
ひろせ不動産
アーバンハウス
（有）あすなる住宅
（有）三葉住宅
（有）松田地所
中町不動産（有）
フロンティア（株）
（有）賃貸倶楽部
（株）協同ライフ長崎
（株）スマイルハウス
不動産柴内（有）
三巴産業（株）
大和ハウス工業（株） 長崎支店
プライム不動産（株）
（株）創和ハウジング 浜町支店
フジイ住研
丸吉不動産
信愛不動産
（有）伊藤不動産

(株) アール不動産
(有) やまたつ不動産
エステートギャラリーさくら (株)
(有) エステート西海
那須不動産サービス (株)
(株) RICC
(有) 福井商事
(株) 谷川建設 ERA谷川不動産
(有) 上田興産
(有) まつかた建設
ジェイ・スタイル (株)
田園都市 (株)
(株) 谷川建設 佐世保支店
(株) プラム
(有) 愛光不動産
かりん不動産
(有) アミティハウジング
(有) プランニングイナオ
(有) ニチエイ地所
(有) ユーセイホーム
ゴードー
(株) 朽原建設
エステイト・吉居
森塚不動産 (株)
(有) 国松商事
(株) 山口住建工業
ハウジングオフィス天神
(有) アサヒ土地建物
東彼不動産相談所
松栄不動産
櫻不動産 (有)
富田住宅
(有) シネマ太陽不動産
(株) エスコート
(有) ロン・ホーム企画
(株) あんしん住宅
プラチナ・リアルティ (有)
(有) 佐世保不動産
(株) 山下材木店
千北不動産
(有) リンクス
(株) サム不動産
(株) 小佐々建設
佐々不動産
佐世保立地 (有)
タマホーム (株) 佐世保店
大鵬不動産
(株) 山縣
新日本不動産 (株) 佐世保支店
(有) 駅前不動産
(株) アオイ不動産
Home&Room
大村土地建物 (株)
商栄 (株)
(有) ホーム商会
(株) アオキ不動産
E. M. サービス
(有) 千代田建設
(有) マルデン

大久保不動産
吾妻不動産
小浜不動産
喜多不動産
(有) 日建不動産
ホンダ不動産
(有) 長崎不動産
三長興産(株)
北武不動産
大家不動産(株) 諫早中央店
ジスコ不動産(株)
(有) 池田不動産
(有) モリ不動産
(有) ハッピー不動産
(株) ナカシマ不動産
(有) 伸和設備工業
(有) アート不動産流通
多良見住宅
やのハウス
(有) アイホーム
(株) ユウキ
エースハウス(株)
住まいのエステート
(株) エステイズ企画
出島エステート(株)
大和ハウス工業(株)
第一不動産(株)
(有) アーネスト不動産
(株) ハウジングアシスト
シモハマ不動産
あいかわ不動産
五島ライフデザイン
(株) 日東建設
大善不動産
ランドアークサービス(株)
(有) 北岡物流
川久保不動産
合同会社ライフプラン不動産
オレンジ不動産
(有) 岳南住宅
(株) ウィズエステート