

## 第3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29年6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・投資利回り・空室率等の動向を調査・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。

過去2回の公表では各方面から高い評価を頂き、新聞紙上でも取り上げられました。皆様からの感想やご意見も踏まえ、より有用な情報提供を目指して、今回から投資利回りと空室率を新たな調査項目として加えました。特に投資利回りは本県における不動産統計では初の試みであると思われま

す。昨今は東京・大阪等の大都市部での不動産価格の大幅な上昇の影響もあり、長崎市中心部などで地価上昇が鮮明になっているケースが目立つ一方で、人口減少が進んでいる過疎地域では依然として地価下落が進行しているケースも見られます。この1年間は、有人国境離島法の施行、観光客及び豪華客船の寄港増加、JR九州による九州新幹線長崎ルートのフリーゲージトレイン方式の断念表明、三菱重工による大型客船事業からの撤退表明等、本県の経済動向や不動産価格に影響を与える様々な出来事が起こりました。これらは今回調査でも随所に影響が見られるようです。

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は厚く御礼申し上げます。

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 長崎県宅地建物取引業協会  
会長 三上 浩二  
公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会  
会長 森永 啓次

平成29年9月20日

もくじ

調査概要	1
調査基準日	2
調査方法	2
表の見方	2
連絡・お問い合わせ先	3
結果総括	4
アンケート調査票	7
問1. 事業所・支店の主な営業地域（取扱いが特に多い地域）	9
問2. 現在（平成29年6月1日）の価格及び賃料の動向の実感	10
問3. 半年後（平成29年12月1日）の価格及び賃料の動向の予測	16
問4. 現在（平成29年6月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数の実感	22
問5. 半年後（平成29年12月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数の予測	25
問6. 築10年程度で立地条件普通の投資用アパートまたはマンションの年間投資利回り	28
問7. 築10年程度で立地条件普通の投資用アパートまたはマンションの空室率	29
今回ご協力頂いた事業所一覧	30

## 1. 調査概要

### (1)DI

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)年間投資利回り

不動産投資においては年間の全室入居を前提とした賃料収入総額から運営に係る各種の経費や空室損失を差し引いて得られる純利益を不動産の購入価格で除した投資利回りをもって投資の指標とすることが一般的です。

年間賃料収入 - 修繕費・維持管理費・税金・保険料・空室損失等 = 純利益  
純利益 ÷ 不動産の購入価格 = 年間投資利回り (純利回り)

上記の年間投資利回り (純利回り) は各不動産毎の種別・立地条件・築年・維持管理の程度等によって千差万別であり、どのような不動産を想定するかによって水準が大きく異なります。またその算出には精緻な作業が必要となります。

本調査では県内の不動産市場において最も一般的と思われる投資利回りを把握するため、投資用のアパートまたはマンションのうち築 10 年程度で立地条件が地域の標準的なレベルを想定し、各種の経費や空室損失を差し引く前のいわゆる粗利の年間投資利回りを調査対象としました。なお、一般的に投資リスクが低いほど利回りは低くなります。

年間賃料収入 ÷ 不動産の購入価格 = 年間投資利回り (粗利回り)

### (3)空室率

空室率は全貸室のうちの空室の割合を言います。投資利回り同様、空室率も各不動産毎の種別・立地条件・築年・維持管理の程度等によって水準が大きく異なるため、本調査では投資用のアパートまたはマンションのうち築 10 年程度で立地条件が地域の標準的なレベルを想定した空室率を調査対象としました。

空室 ÷ 全貸室 = 空室率

## 2. 調査基準日

平成 29 年 6 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  
(長崎県宅地建物取引業協会会員及び全日本不動産協会長崎県本部会員) 1,098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：26.3% (289社)

## 4. 表の見方

### (1) 問 2 ～ 問 5

- 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)

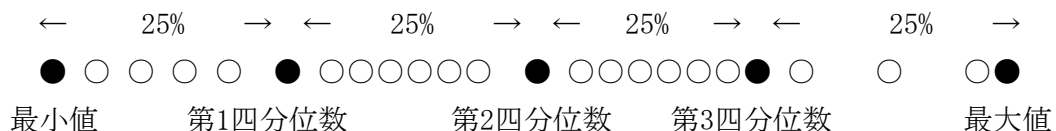
注1) 回答総数が少ない場合は、極端な構成割合となることがあります。また、見やすさを考慮し、整数で表示していますので合計値が100%にならない場合があります。

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。

### (2) 問 6 ・ 問 7

回答値の散布状況を四部位数で表しています。四分位数とは各データの値を大きさの順に並べたときに、4等分する位置の値であり、小さい方から順に第1四分位数(第2四分位数より下のゾーンにおける中央値)、第2四分位数(全データにおける中央値)、第3四分位数(第2四分位数より上のゾーンにおける中央値)と定義されます。

【イメージ図】 ○●は各データ



## 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

～地価は都市部平坦地で上昇傾向が継続。中古マンション価格が強含み。賃料は総じて弱含み傾向。～

価格については、都市部の商業地や住宅地（平坦地）では上昇または横ばいを示す回答が多かった。また、全域で斜面地について横ばいの回答が増え、一部地域では上昇の回答も見られるようになった。中古マンション価格は多くの地域で上昇の回答が多く見られた。賃料については総じて横ばいや下落を示す回答が多かった。

取引件数については、住宅地・商業地とも都市部では増加または横ばいの回答が多く、都市部以外では横ばいまたは減少を示す回答が多かった。一方で分譲地やマンションの開発件数については前回よりも横ばいなし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

住宅地（平坦地）、商業地、中古マンションの価格動向については、「長崎」・「佐世保・県北・西海・東彼杵」・「諫早」・「大村」でDIが50以上であり、「島原」・「壱岐・対馬・五島」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、地価上昇の拡大傾向が読み取れる。とりわけ「大村」の住宅地（平坦地）は回答のうち半数以上が上昇と答えており、DI値が78.6と過去最高となった。また「諫早」の住宅地（平坦地）および商業地は、上昇または横ばいの回答が増えており、DI値が初めて50を超えた。

住宅地（斜面地）は、「大村」を除く全域でDIが40以下であり、総じて下落傾向を示しているが、「大村」は横ばいのほかに上昇の回答も多く、DI値が初めて50を超えた。

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

中古マンション価格は、「島原」を除く全域でDI値が上昇しており、「長崎」・「佐世保・県北・西海・東彼杵」・「大村」ではDI値が60を超えている。

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。県下全域的に賃貸需要の拡大には至っていないようであるが、「大村」については住宅および店舗・事務所賃料とも横ばいなし上昇の回答も徐々に増えていることからDI値が50に迫っており、その他の地域よりもやや強含みの傾向が見られる。

#### 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

住宅地（平坦地）価格については、「長崎」・「佐世保・県北・西海・東彼杵」・「諫早」・「大村」では、今回DIが前回DIよりも上昇しており、先行きに対する強気の見方が続

いている。一方で住宅地（斜面地）価格については、前回DI値よりも今回DI値が改善傾向を示す地域が多かったものの、依然としてDI値は50以下の地域が多く、横ばいや下落の回答が殆どである。しかし「大村」については、住宅地（平坦地）価格のDI値が75.7、住宅地（斜面地）価格のDI値が57.6で、他のエリアでは弱気の見方が多い斜面地までもDI値が50を超えており、先行きに対する強気の見方がより大きく示されている。「島原」・「壱岐・対馬・五島」については総じて下落傾向を予測する回答が多い。商業地価格と中古マンション価格の予測については地域によりまちまちであるが、「諫早」・「大村」は前回DI値よりも大きく上昇しているため、先行き強気の見方が出ている。賃料は全域で下落または横ばいの見方を示す回答が多い。

### 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「島原」以外の地域でDI値が50を超えている。前回DI値と比較しても微増している地域が多く、取引が活性化されていると思われる。商業地および投資物件取引件数は「佐世保・県北・西海・東彼杵」・「諫早」で初めて50を超えた。分譲地及びマンションの開発件数は、全地域で今回DI値が前回DI値よりも下落した地域が多い。「大村」ではDI値が前回比10.3下落している。自由意見欄に記載されていたものとして、『宅地分譲用の素地仕入れが困難のため市場への供給が出来ない状況』や『大村市中心部は、戸建用の開発用地が少なくなりその反面分譲マンションが開発されつつある』といった意見があり、大村市ではエンドユーザーへの販売が好調であるため、開発用の素地取得が困難になり、その結果として取引・開発件数が減少しているものと推測される。

### 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「諫早」・「大村」・「壱岐・対馬・五島」でDI値が50を超えて、先行きの明るさを期待する回答が多かった。その他の地域で40台であり、前回DI値よりあまり変化が見られない。商業地および投資物件取引件数は「諫早」・「大村」のDI値が50を超え、それ以外の地域は50未満である。分譲地またはマンション開発は「諫早」・「大村」・「壱岐・対馬・五島」のDI値が50を超え、それ以外の地域は50未満である。

### ⑤築10年程度で立地条件普通の投資用アパートまたはマンションの年間投資利回り

各回答データの中央値である第2四分位数については、「長崎」が8%、「佐世保・県北・西海・東彼杵」・「大村」・「島原」が9%台前半、「諫早」・「壱岐・対馬・五島」が10%台であった。人口が最も集積している長崎市や長与町・時津町は投資対象となるアパートやマンションが多く、さらに昨今は地価が上昇しているため、県内で最も投資利回りが低くなったと思われる。ただし、調査で想定した条件から外れるような、例えば斜面地に立地する築年が相当経過したアパート等は空室等のリスクが高いため、投資利回りは今回の水準よりもある程度高いと推定される。



#### ⑥築10年程度で立地条件普通の投資用アパートまたはマンションの空室率

各回答データの中央値である第2四分位数については、「諫早」・「島原」が8%台、「長崎」・「佐世保・県北・西海・東彼杵」・「大村」・「壱岐・対馬・五島」が10%であった。全国同様、本県でも過疎地域での空き家問題がクローズアップされているが、本調査における投資物件の空室率は第2四分位数からみて、人口集中地域と過疎地域との間で格段の水準差はなかった。

# 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3回 平成29年6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。

※鉛筆での記入は回収時に文字が読み取りづらいため、ボールペン又はサインペン等でご記入願います。

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

※ご回答者様の所属支部、商号をご記入ください

所属支部		商号	

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29年6月1日）の土地価格及び賃料の動向について、半年前（平成28年12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29年12月1日）の土地価格及び賃料の動向は、現在（平成29年6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 |

→次ページへ続く

◆問4：現在（平成29年6月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、半年前（平成28年12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29年12月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、現在（平成29年6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：築10年程度で立地条件普通の投資用アパートまたはマンションの年間投資利回り（＝全室入居を前提とした年間賃料総収入÷物件成約価格）は平均何%位でしょうか。

① \_\_\_\_\_ % (小数点以下第1位までの表記でお願いいたします。例 8.5%) ②

不明

◆問7：築10年程度で立地条件普通の投資用アパートまたはマンションの空室率は平均何%位でしょうか。

① \_\_\_\_\_ % (小数点以下第1位までの表記でお願いいたします。例 10.0%) ②

不明

◆問8：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）

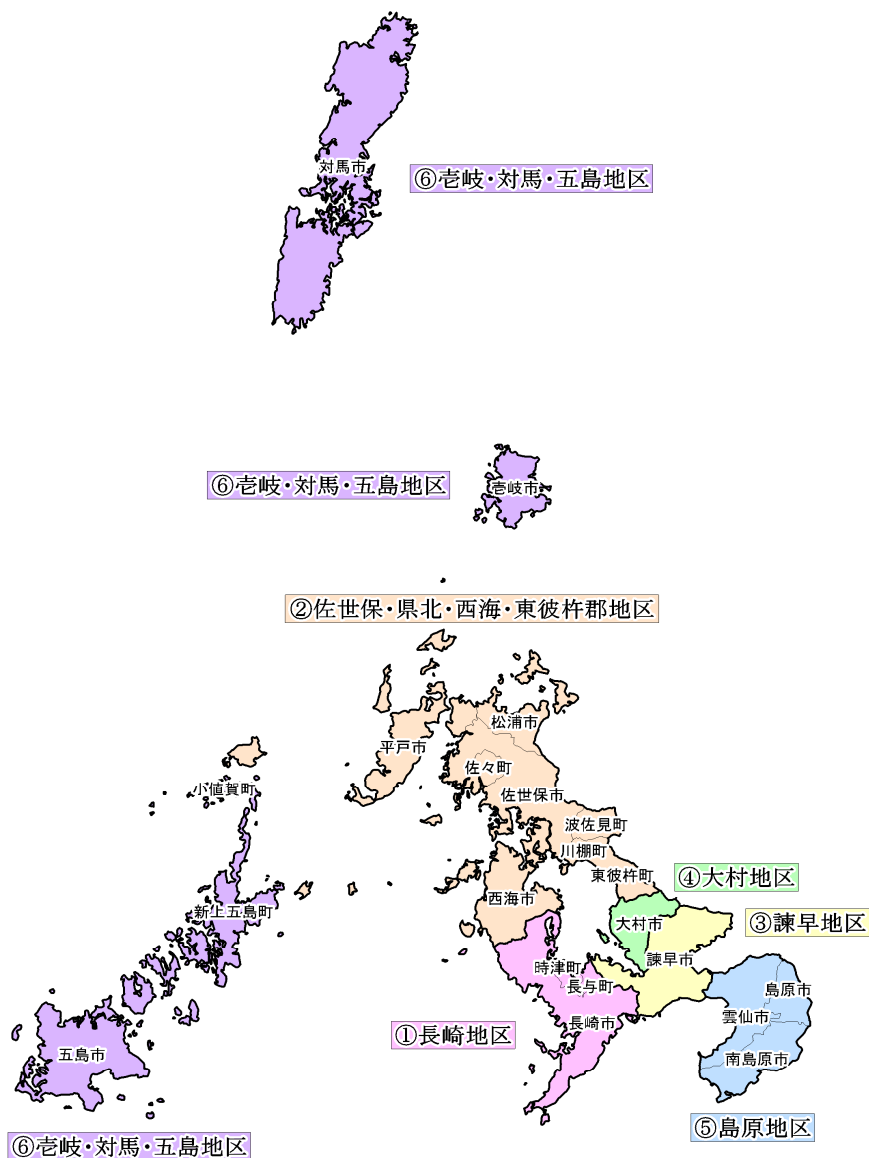
例：長崎駅前再開発の効果、観光客の増加、人口減少の影響・・・等

◆問9：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。

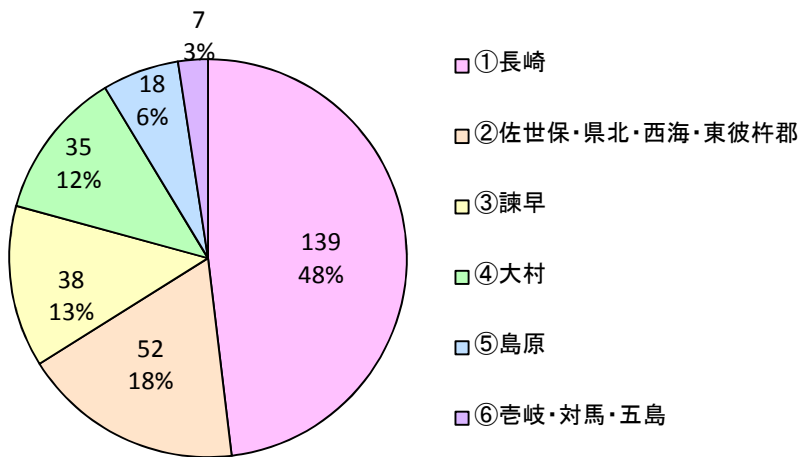
①はい ②いいえ

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。

【問1】最も取扱件数の多い地域はどこでしょうか。

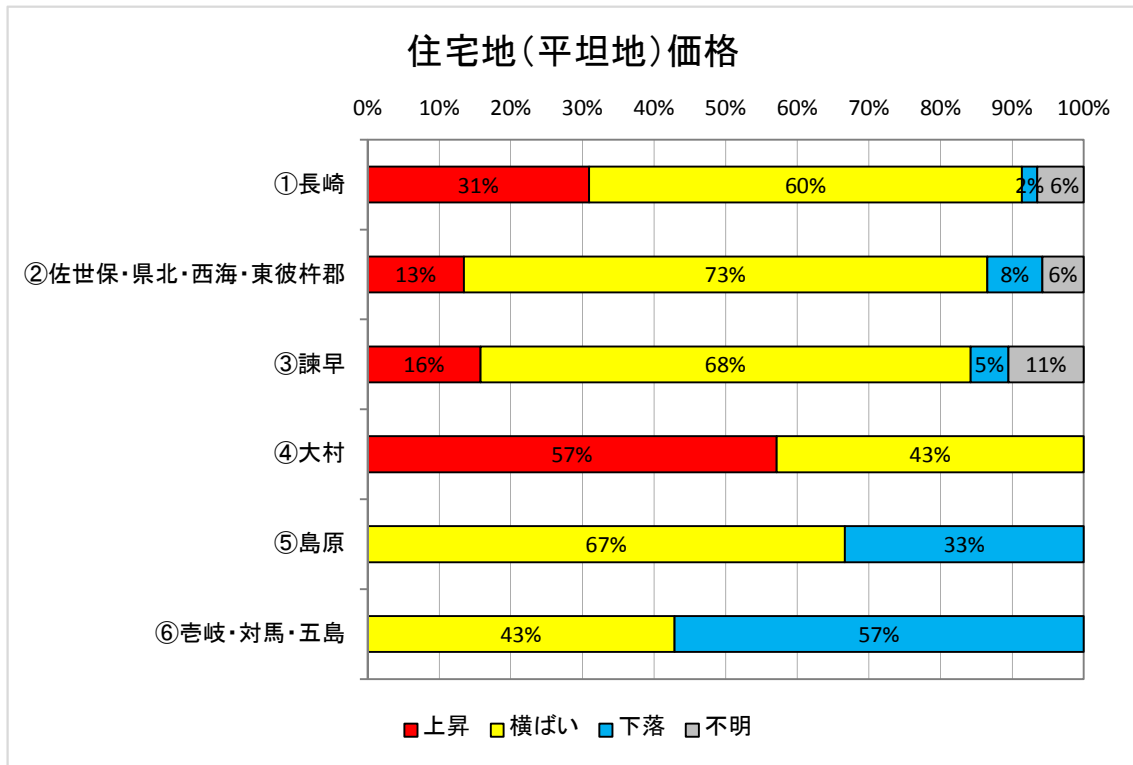


主な営業地域別回答数(289社)



【問2】

現在（平成29年6月1日）の価格及び賃料の動向について、半年前（平成28年12月1日）と比較してどのように感じておられますか。



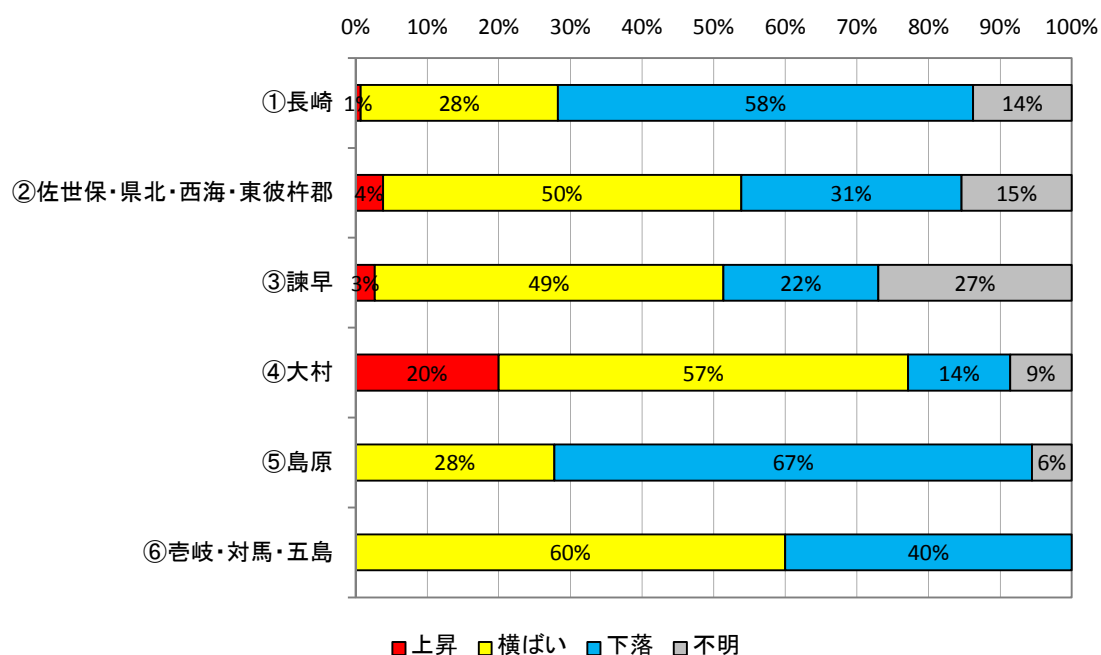
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	今回DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	43	84	3	9	139	65.4	67.6	-2.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	7	38	4	3	52	53.1	52.2	0.9
③諫早	6	26	2	4	38	55.9	47.2	8.7
④大村	20	15	0	0	35	78.6	64.1	14.5
⑤島原	0	12	6	0	18	33.3	28.0	5.3
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	4	0	7	21.4	21.4	0.0

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	57.0	67.6	65.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	42.1	52.2	53.1
③諫早	45.3	47.2	55.9
④大村	77.3	64.1	78.6
⑤島原	29.5	28.0	33.3
⑥壱岐・対馬・五島	0.0	21.4	21.4

## 住宅地(斜面地)価格



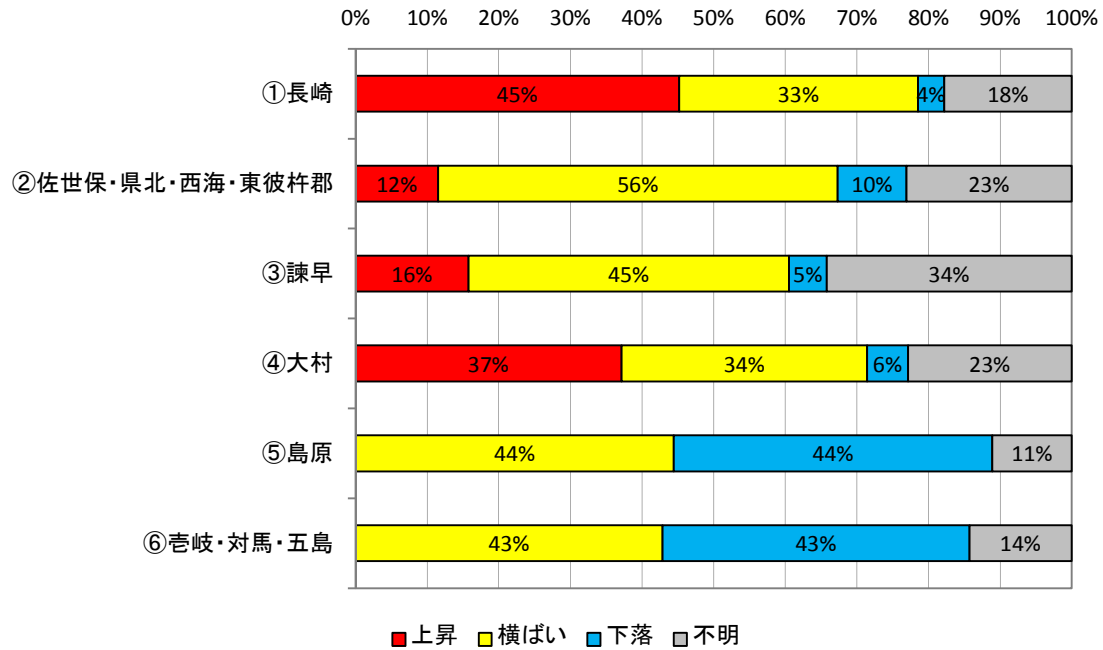
## 回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	1	38	80	19	138	16.8	16.1	0.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	2	26	16	8	52	34.1	20.0	14.1
③諫早	1	18	8	10	37	37.0	28.8	8.2
④大村	7	20	5	3	35	53.1	39.3	13.8
⑤島原	0	5	12	1	18	14.7	17.6	-2.9
⑥杵岐・対馬・五島	0	3	2	0	5	30.0	0.0	30.0

## 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	14.8	16.1	16.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	17.3	20.0	34.1
③諫早	27.6	28.8	37.0
④大村	37.5	39.3	53.1
⑤島原	25.0	17.6	14.7
⑥杵岐・対馬・五島	0.0	0.0	30.0

## 商業地価格



### 回答数及びDI値

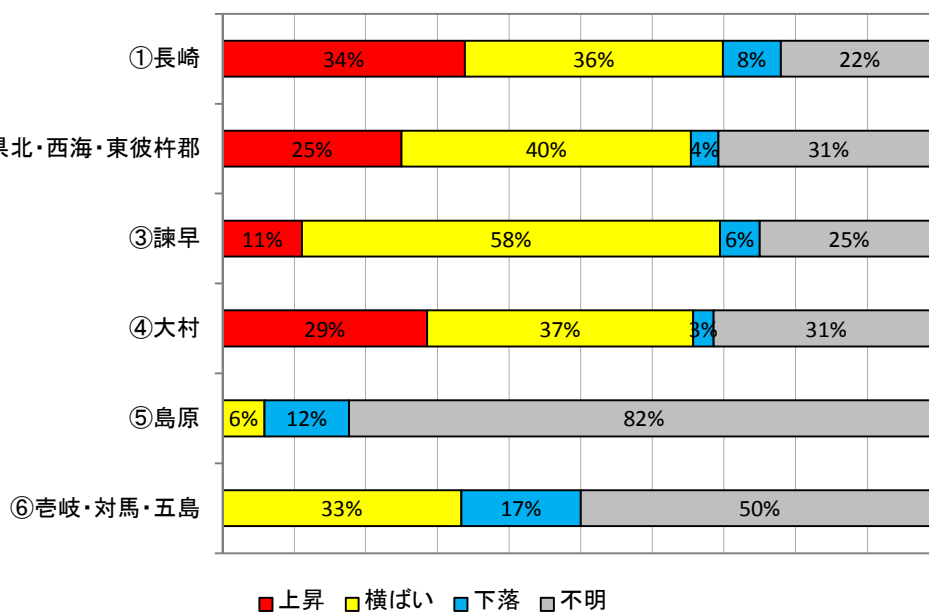
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	61	45	5	24	135	75.2	71.9	3.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	6	29	5	12	52	51.3	52.7	-1.4
③諫早	6	17	2	13	38	58.0	40.7	17.3
④大村	13	12	2	8	35	70.4	52.2	18.2
⑤島原	0	8	8	2	18	25.0	38.1	-13.1
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	3	1	7	25.0	8.3	16.7

### 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	61.7	71.9	75.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	41.7	52.7	51.3
③諫早	36.4	40.7	58.0
④大村	52.5	52.2	70.4
⑤島原	34.2	38.1	25.0
⑥壱岐・対馬・五島	10.0	8.3	25.0

## 中古マンション価格

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



## 回答数及びDI値

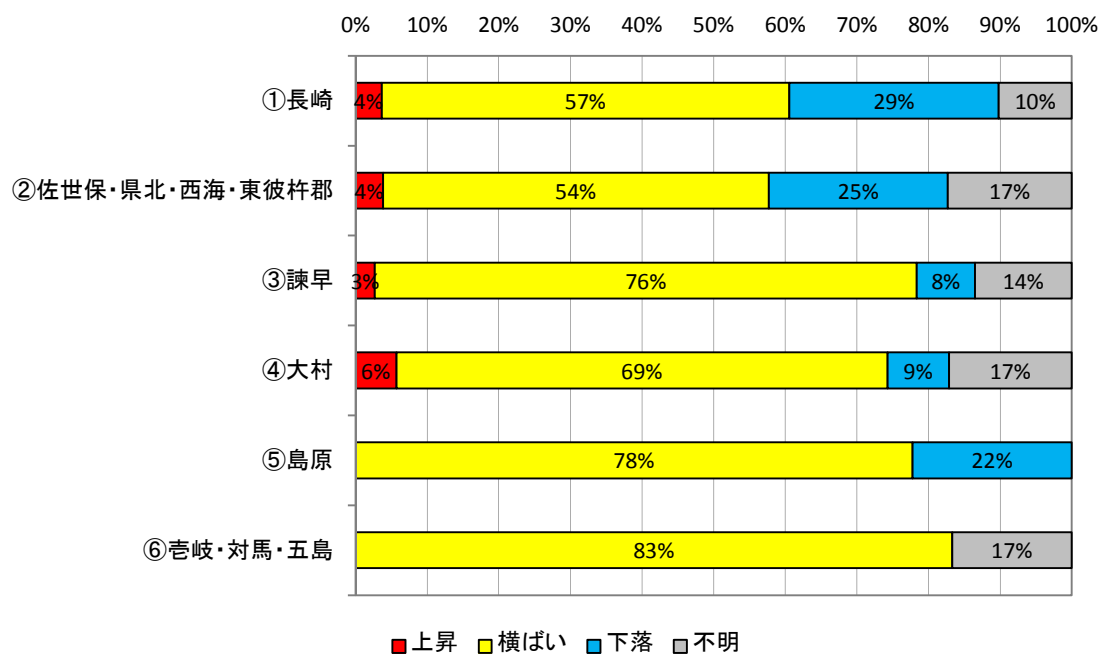
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	46	49	11	30	136	66.5	63.9	2.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	13	21	2	16	52	65.3	46.0	19.3
③諫早	4	21	2	9	36	53.7	48.1	5.6
④大村	10	13	1	11	35	68.8	56.8	12.0
⑤島原	0	1	2	14	17	16.7	37.5	-20.8
⑥壱岐・対馬・五島	0	2	1	3	6	33.3	12.5	20.8

## 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	57.0	63.9	66.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	44.1	46.0	65.3
③諫早	47.7	48.1	53.7
④大村	59.4	56.8	68.8
⑤島原	33.3	37.5	16.7
⑥壱岐・対馬・五島	25.0	12.5	33.3



## 住宅賃料



### 回答数及びDI値

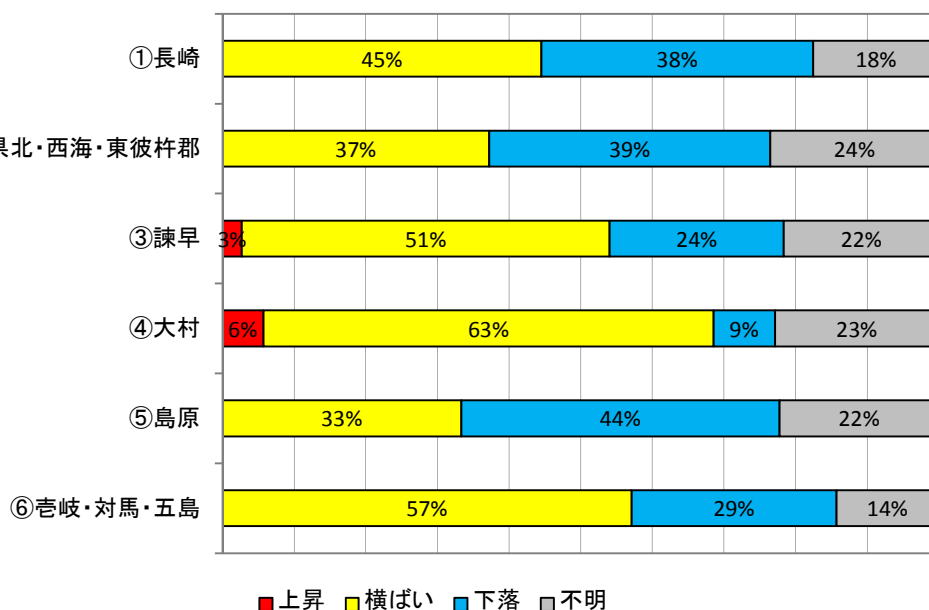
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	5	78	40	14	137	35.8	40.5	-4.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	2	28	13	9	52	37.2	37.7	-0.5
③諫早	1	28	3	5	37	46.9	40.6	6.3
④大村	2	24	3	6	35	48.3	41.1	7.2
⑤島原	0	14	4	0	18	38.9	38.0	0.9
⑥壱岐・対馬・五島	0	5	0	1	6	50.0	42.9	7.1

### 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	39.3	40.5	35.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	30.2	37.7	37.2
③諫早	35.0	40.6	46.9
④大村	42.5	41.1	48.3
⑤島原	44.0	38.0	38.9
⑥壱岐・対馬・五島	30.0	42.9	50.0

## 店舗・事務所賃料

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



## 回答数及びDI値

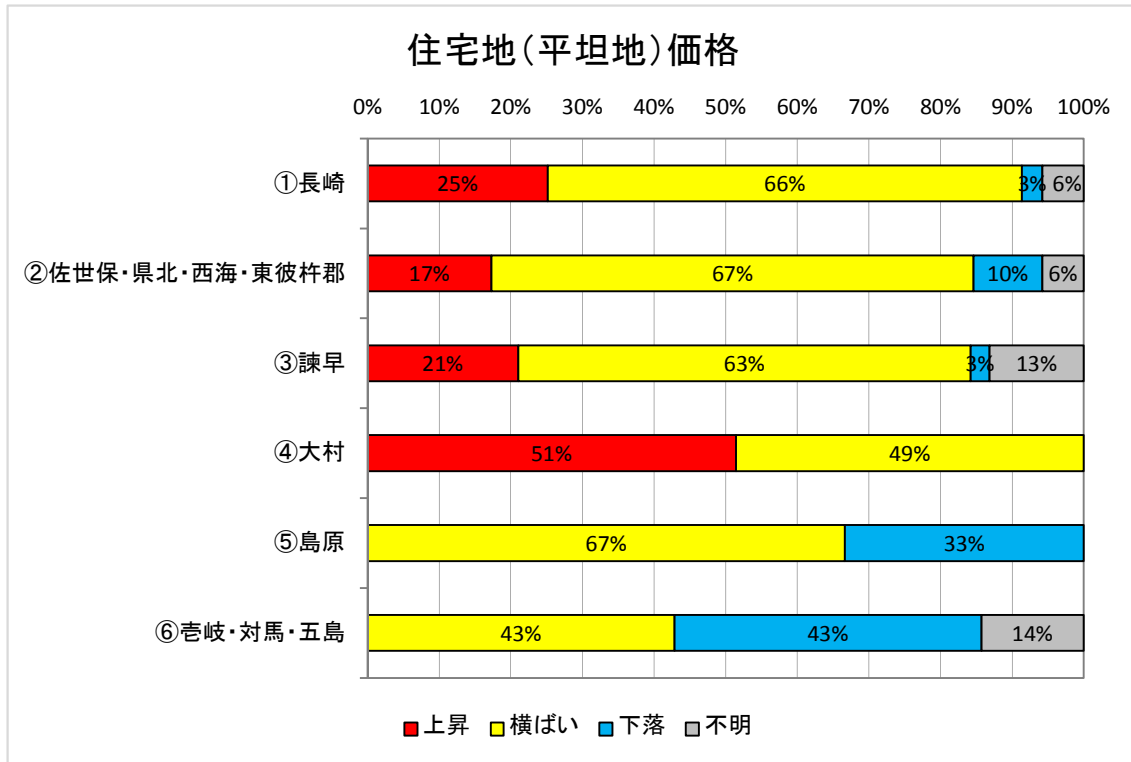
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	0	61	52	24	137	27.0	29.2	-2.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	0	19	20	12	51	24.4	25.9	-1.5
③諫早	1	19	9	8	37	36.2	27.4	8.8
④大村	2	22	3	8	35	48.1	38.6	9.5
⑤島原	0	6	8	4	18	21.4	26.2	-4.8
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	2	1	7	33.3	35.7	-2.4

## 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	23.8	29.2	27.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	18.8	25.9	24.4
③諫早	19.0	27.4	36.2
④大村	32.5	38.6	48.1
⑤島原	26.1	26.2	21.4
⑥壱岐・対馬・五島	10.0	35.7	33.3

【問3】

半年後（平成29年12月1日）の価格及び賃料の動向は、現在（平成29年6月1日）と比較してどうなると予想されますか。



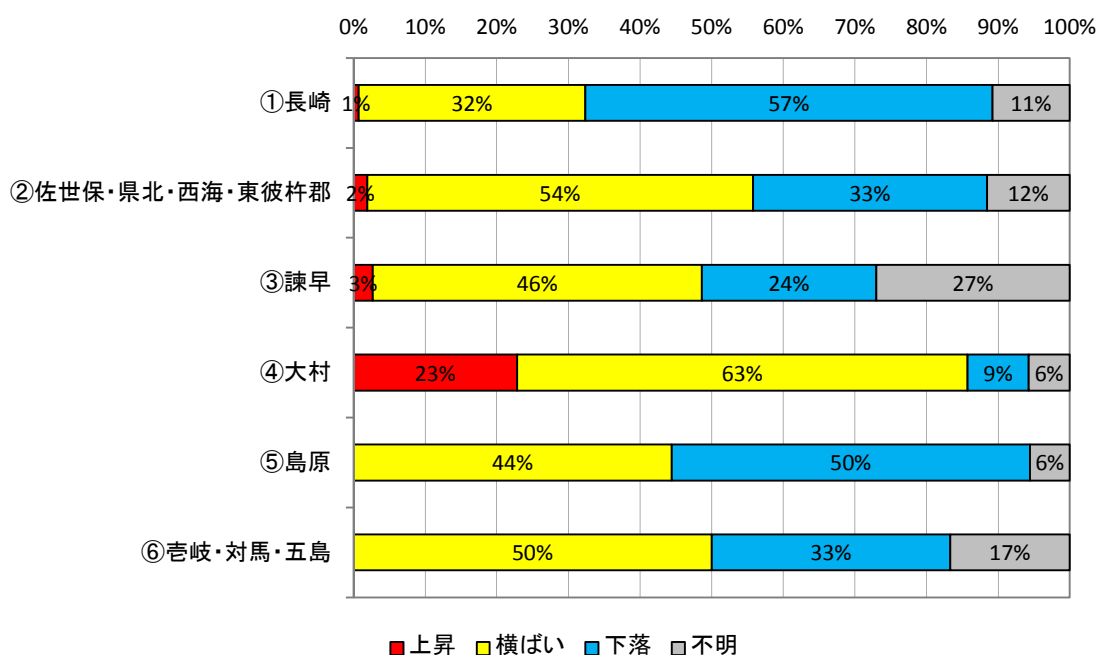
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	今回DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	35	92	4	8	139	61.8	60.4	1.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	9	35	5	3	52	54.1	50.7	3.4
③諫早	8	24	1	5	38	60.6	47.2	13.4
④大村	18	17	0	0	35	75.7	59.4	16.3
⑤島原	0	12	6	0	18	33.3	37.5	-4.2
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	3	1	7	25.0	28.6	-3.6

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	53.6	60.4	61.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	41.3	50.7	54.1
③諫早	47.0	47.2	60.6
④大村	72.7	59.4	75.7
⑤島原	29.5	37.5	33.3
⑥壱岐・対馬・五島	20.0	28.6	25.0

## 住宅地(斜面地)価格



## 回答数及びDI値

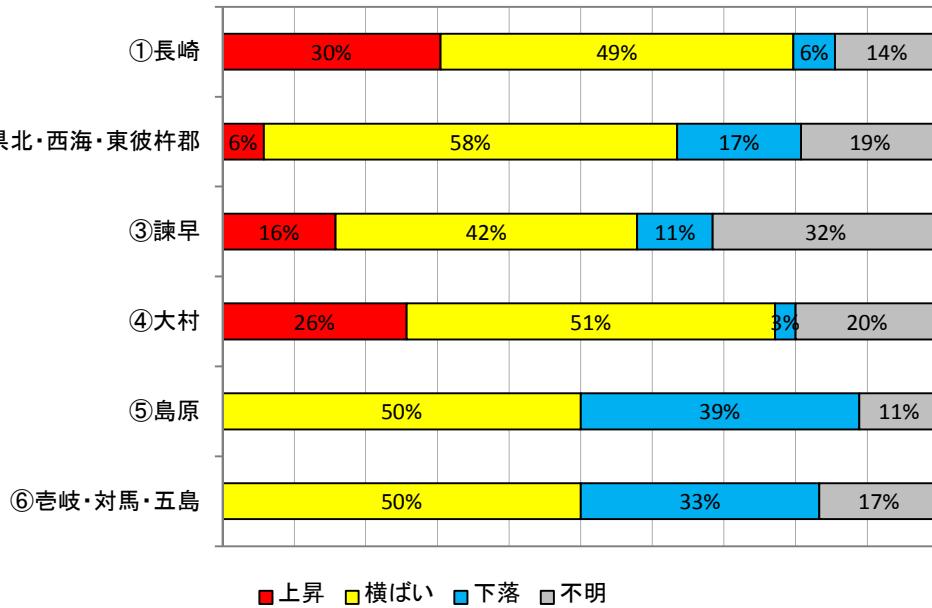
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	1	44	79	15	139	18.5	16.0	2.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	1	28	17	6	52	32.6	25.8	6.8
③諫早	1	17	9	10	37	35.2	30.8	4.4
④大村	8	22	3	2	35	57.6	48.3	9.3
⑤島原	0	8	9	1	18	23.5	25.0	-1.5
⑥杵岐・対馬・五島	0	3	2	1	6	30.0	10.0	20.0

## 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	15.3	16.0	18.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	19.8	25.8	32.6
③諫早	30.0	30.8	35.2
④大村	45.0	48.3	57.6
⑤島原	22.2	25.0	23.5
⑥杵岐・対馬・五島	25.0	10.0	30.0

## 商業地価格

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

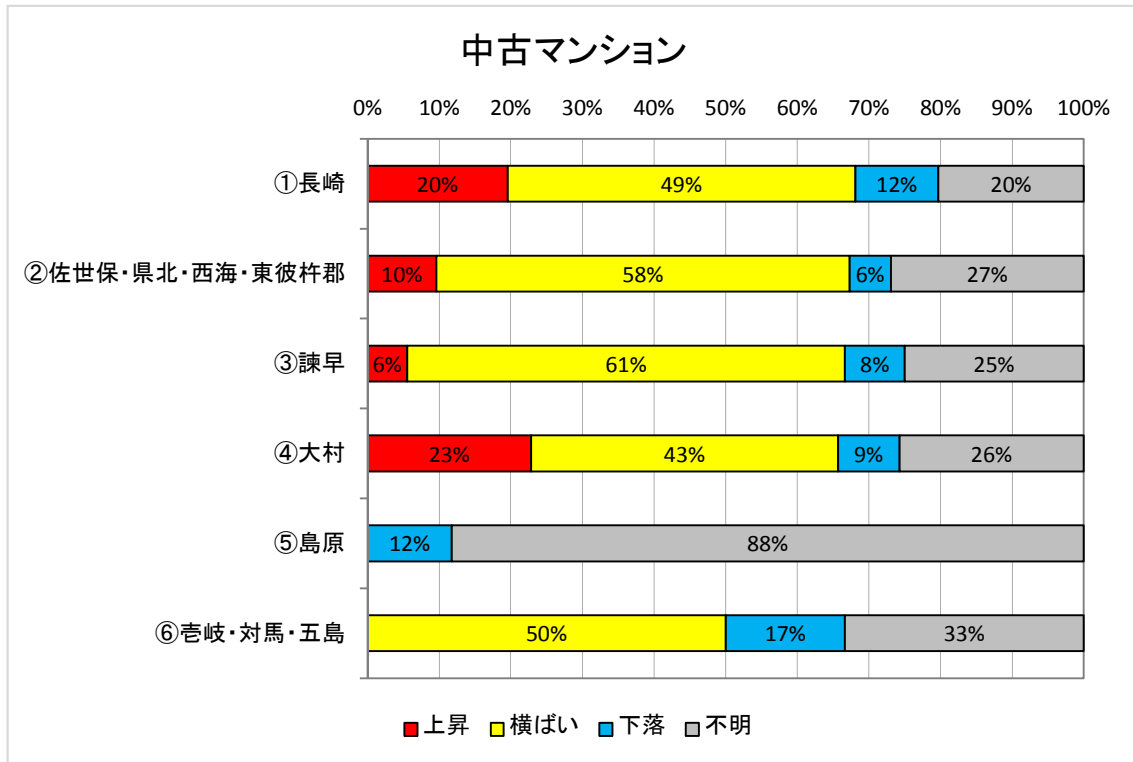


### 回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	42	68	8	20	138	64.4	65.9	-1.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	3	30	9	10	52	42.9	46.7	-3.8
③諫早	6	16	4	12	38	53.8	40.7	13.1
④大村	9	18	1	7	35	64.3	50.0	14.3
⑤島原	0	9	7	2	18	28.1	40.9	-12.8
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	2	1	6	30.0	16.7	13.3

### 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	60.8	65.9	64.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	37.7	46.7	42.9
③諫早	40.7	40.7	53.8
④大村	47.4	50.0	64.3
⑤島原	26.3	40.9	28.1
⑥壱岐・対馬・五島	10.0	16.7	30.0



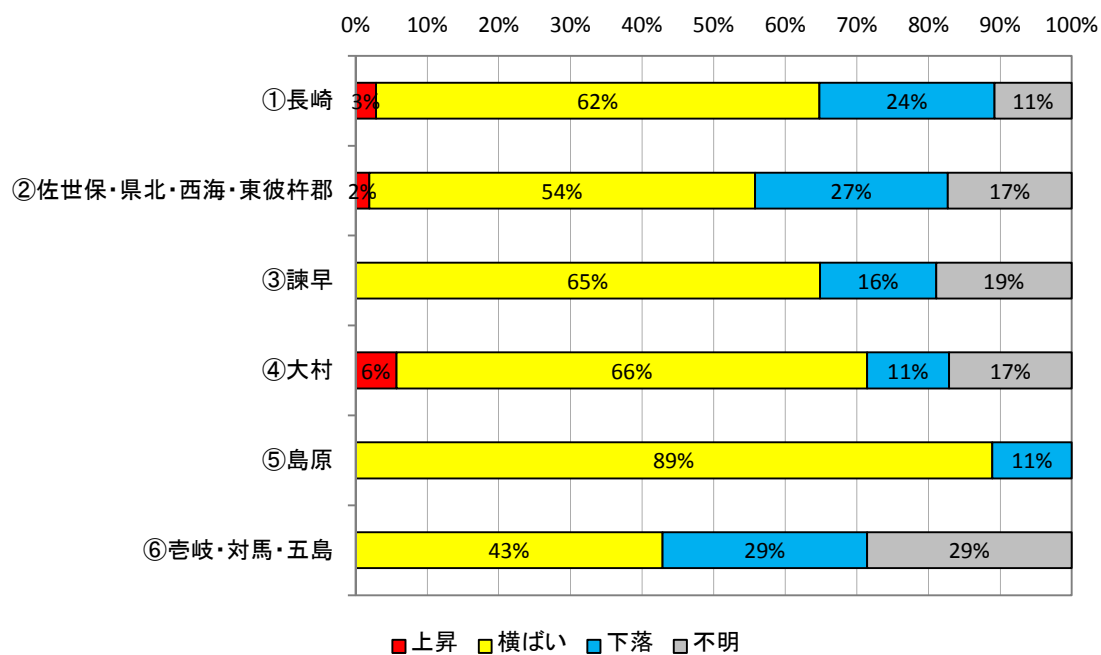
#### 回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	27	67	16	28	138	55.0	57.1	-2.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	5	30	3	14	52	52.6	47.2	5.4
③諫早	2	22	3	9	36	48.1	41.7	6.4
④大村	8	15	3	9	35	59.6	54.3	5.3
⑤島原	0	0	2	15	17	0.0	36.4	-36.4
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	1	2	6	37.5	12.5	25.0

#### 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	50.9	57.1	55.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	37.0	47.2	52.6
③諫早	33.3	41.7	48.1
④大村	67.6	54.3	59.6
⑤島原	18.2	36.4	0.0
⑥壱岐・対馬・五島	33.3	12.5	37.5

## 住宅賃料



### 回答数及びDI値

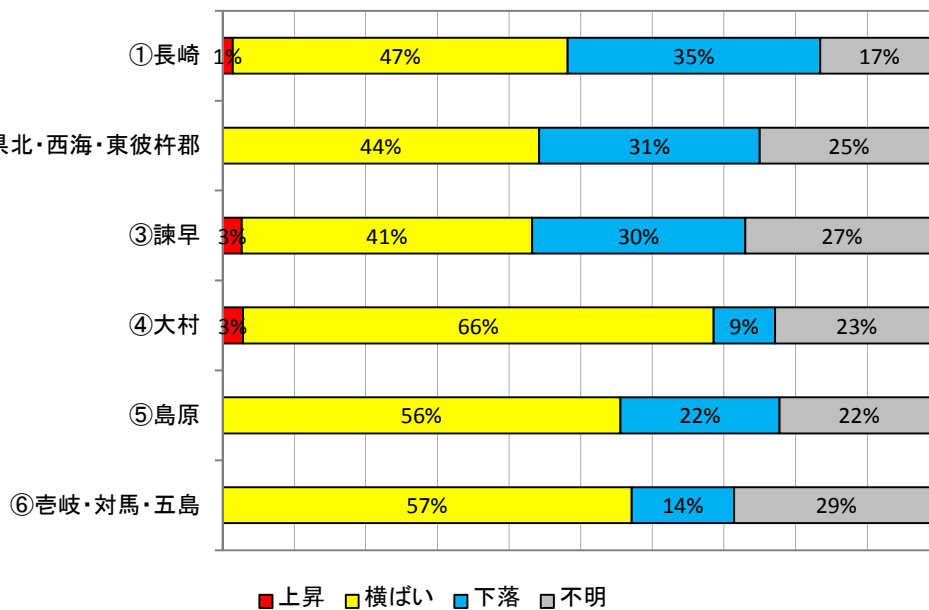
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	4	86	34	15	139	37.9	39.2	-1.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	1	28	14	9	52	34.9	38.1	-3.2
③諫早	0	24	6	7	37	40.0	39.4	0.6
④大村	2	23	4	6	35	46.6	44.6	2.0
⑤島原	0	16	2	0	18	44.4	40.4	4.0
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	2	2	7	30.0	35.7	-5.7

### 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	40.1	39.2	37.9
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	31.6	38.1	34.9
③諫早	37.1	39.4	40.0
④大村	40.0	44.6	46.6
⑤島原	36.5	40.4	44.4
⑥壱岐・対馬・五島	40.0	35.7	30.0

## 店舗・事務所賃料

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



## 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	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	2	65	49	23	139	29.7	32.5	-2.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	0	23	16	13	52	29.5	29.8	-0.3
③諫早	1	15	11	10	37	31.5	35.5	-4.0
④大村	1	23	3	8	35	46.3	43.8	2.5
⑤島原	0	10	4	4	18	35.7	30.4	5.3
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	1	2	7	40.0	28.6	11.4

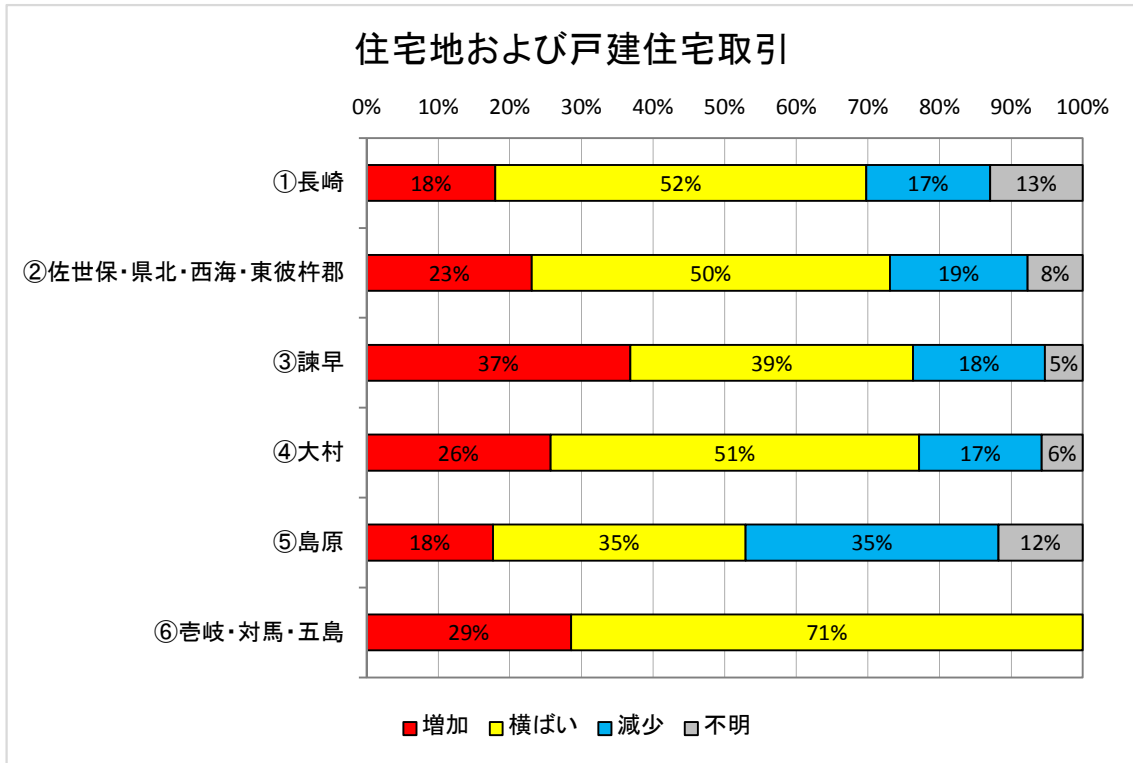
## 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	26.4	32.5	29.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	22.3	29.8	29.5
③諫早	28.3	35.5	31.5
④大村	40.0	43.8	46.3
⑤島原	31.3	30.4	35.7
⑥壱岐・対馬・五島	30.0	28.6	40.0



【問4】

現在（平成29年6月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、半年前（平成28年12月1日）と比較してどうなっていますか。



回答数及びDI値

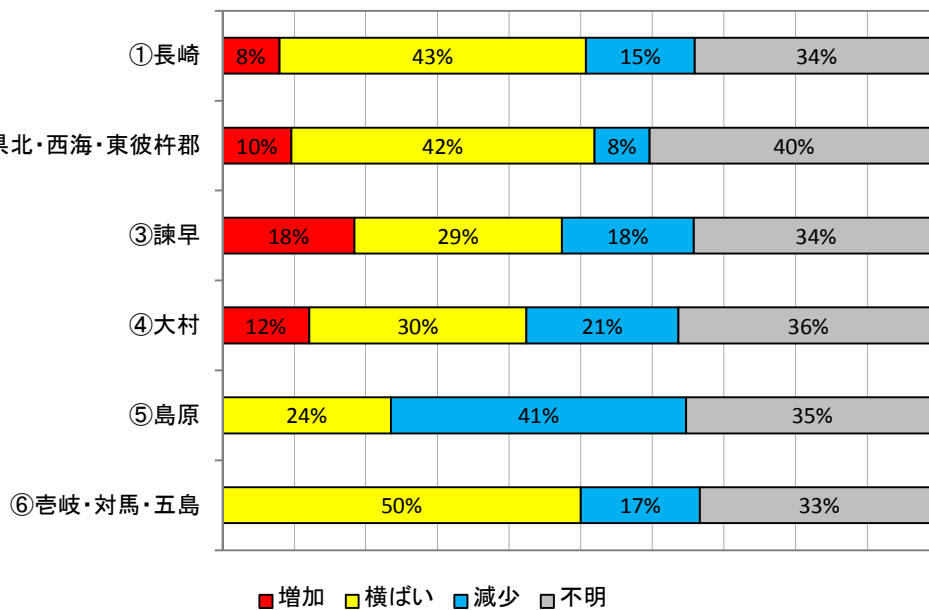
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	今回DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	25	72	24	18	139	50.4	45.7	4.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	12	26	10	4	52	52.1	47.8	4.3
③諫早	14	15	7	2	38	59.7	58.5	1.2
④大村	9	18	6	2	35	54.5	54.7	-0.2
⑤島原	3	6	6	2	17	40.0	38.5	1.5
⑥杵岐・対馬・五島	2	5	0	0	7	64.3	50.0	14.3

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	44.8	45.7	50.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	47.6	47.8	52.1
③諫早	39.1	58.5	59.7
④大村	61.4	54.7	54.5
⑤島原	34.8	38.5	40.0
⑥杵岐・対馬・五島	30.0	50.0	64.3

## 商業地および投資物件取引

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



### 回答数及びDI値

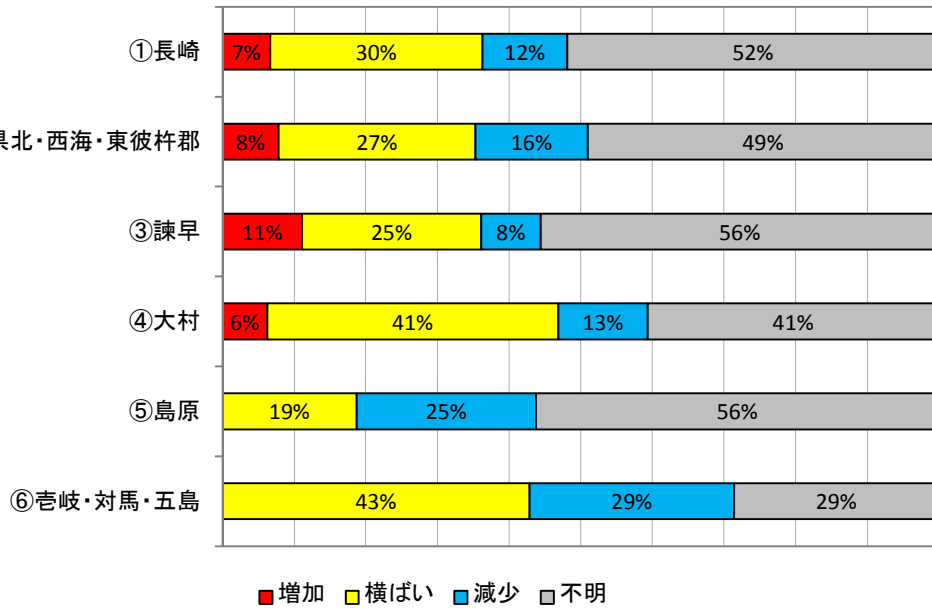
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	11	59	21	47	138	44.5	40.2	4.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	5	22	4	21	52	51.6	46.9	4.7
③諫早	7	11	7	13	38	50.0	46.7	3.3
④大村	4	10	7	12	33	42.9	44.4	-1.5
⑤島原	0	4	7	6	17	18.2	18.8	-0.6
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	1	2	6	37.5	20.0	17.5

### 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	38.4	40.2	44.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	42.5	46.9	51.6
③諫早	36.1	46.7	50.0
④大村	41.2	44.4	42.9
⑤島原	26.3	18.8	18.2
⑥壱岐・対馬・五島	0.0	20.0	37.5

## 分譲地またはマンション開発

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



## 回答数及びDI値

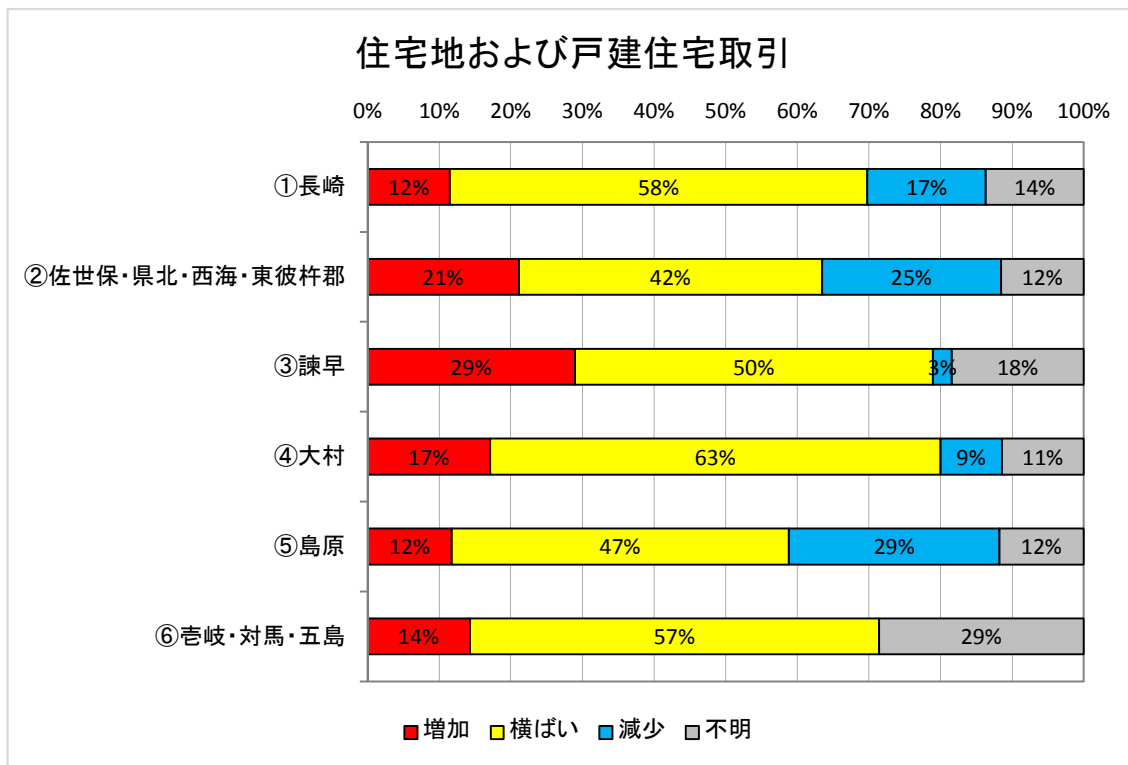
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	9	40	16	70	135	44.6	42.4	2.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	4	14	8	25	51	42.3	48.6	-6.3
③諫早	4	9	3	20	36	53.1	54.3	-1.2
④大村	2	13	4	13	32	44.7	55.0	-10.3
⑤島原	0	3	4	9	16	21.4	34.6	-13.2
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	2	2	7	30.0	30.0	0.0

## 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	37.9	42.4	44.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	39.2	48.6	42.3
③諫早	44.1	54.3	53.1
④大村	46.2	55.0	44.7
⑤島原	23.3	34.6	21.4
⑥壱岐・対馬・五島	16.7	30.0	30.0

【問5】

半年後（平成29年12月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、現在（平成29年6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

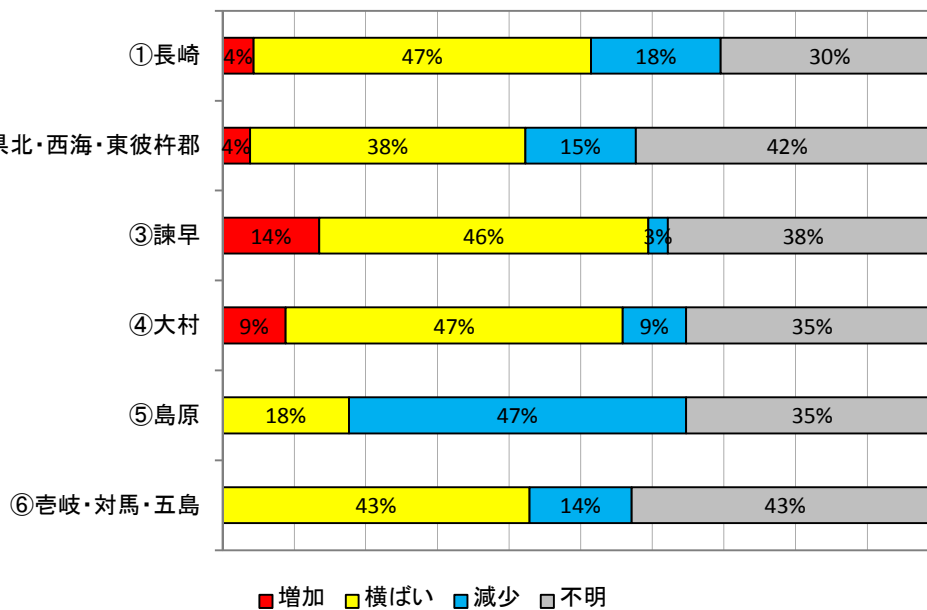
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	今回DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	16	81	23	19	139	47.1	47.6	-0.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	11	22	13	6	52	47.8	45.6	2.2
③諫早	11	19	1	7	38	66.1	53.9	12.2
④大村	6	22	3	4	35	54.8	53.2	1.6
⑤島原	2	8	5	2	17	40.0	42.3	-2.3
⑥壱岐・対馬・五島	1	4	0	2	7	60.0	42.9	17.1

### 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	45.9	47.6	47.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	50.8	45.6	47.8
③諫早	55.2	53.9	66.1
④大村	61.9	53.2	54.8
⑤島原	37.5	42.3	40.0
⑥壱岐・対馬・五島	30.0	42.9	60.0

## 商業地および投資物件取引

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



## 回答数及びDI値

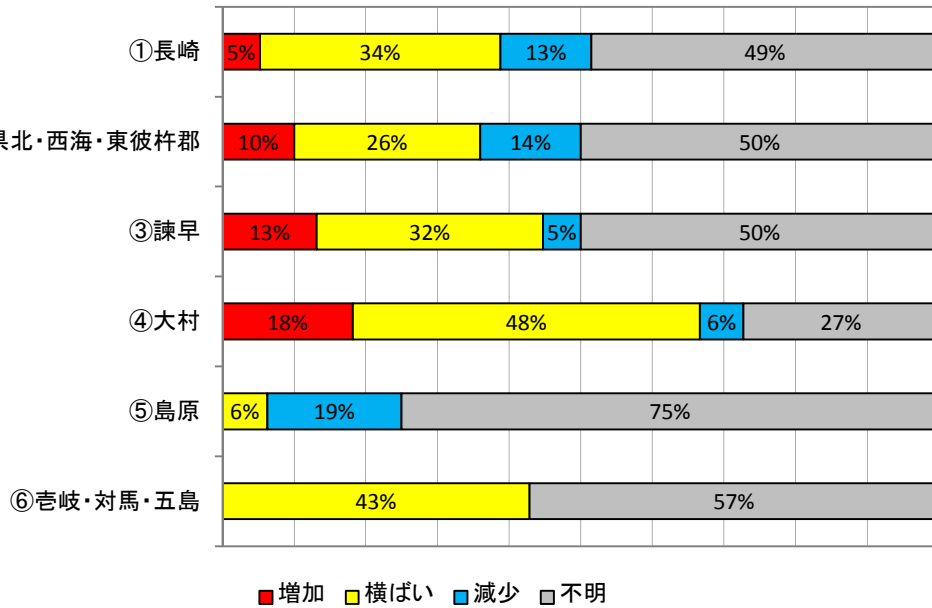
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	6	65	25	42	138	40.1	41.0	-0.9
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	2	20	8	22	52	40.0	42.7	-2.7
③諫早	5	17	1	14	37	58.7	48.2	10.5
④大村	3	16	3	12	34	50.0	50.0	0.0
⑤島原	0	3	8	6	17	13.6	21.9	-8.3
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	1	3	7	37.5	30.0	7.5

## 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	39.2	41.0	40.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	39.7	42.7	40.0
③諫早	42.5	48.2	58.7
④大村	55.3	50.0	50.0
⑤島原	22.2	21.9	13.6
⑥壱岐・対馬・五島	0.0	30.0	37.5

## 分譲地またはマンション開発

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



## 回答数及びDI値

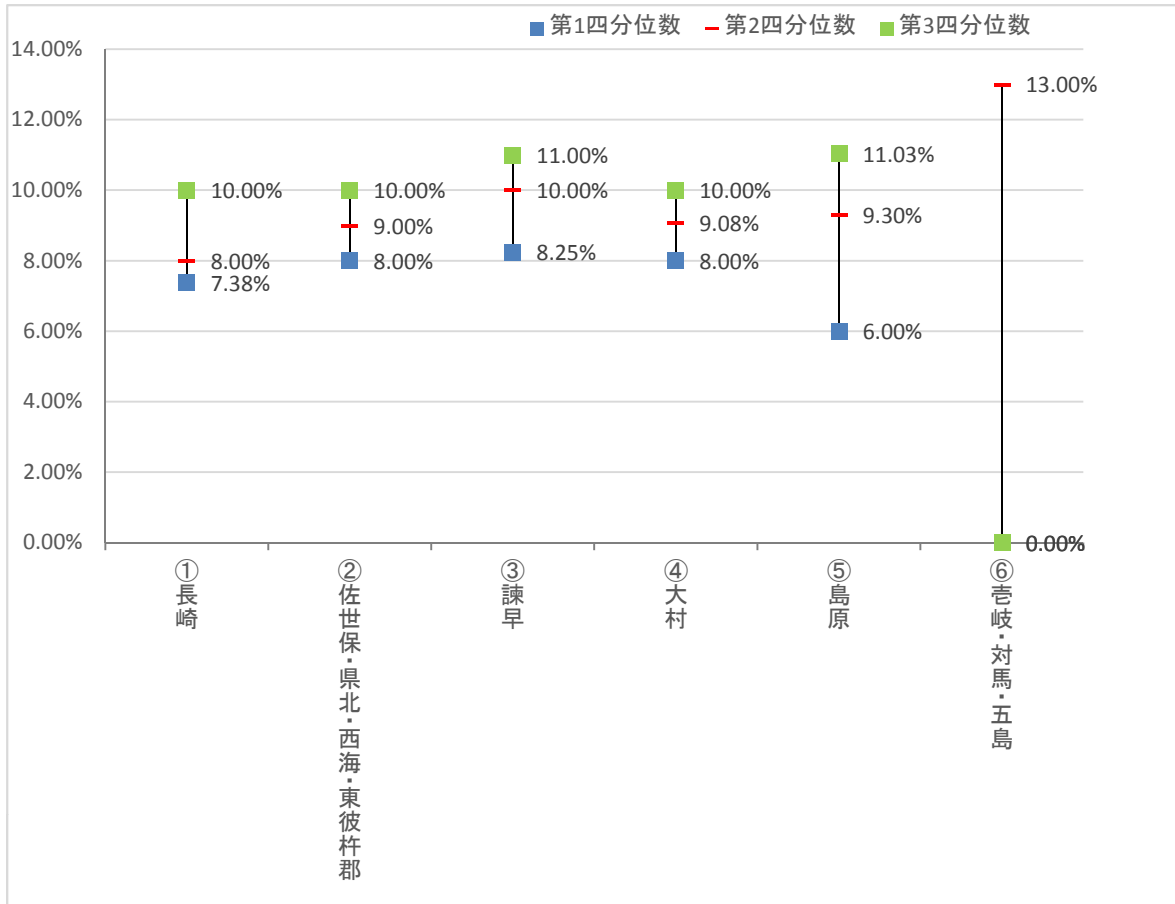
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	7	45	17	65	134	42.8	39.3	3.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	5	13	7	25	50	46.0	47.3	-1.3
③諫早	5	12	2	19	38	57.9	59.1	-1.2
④大村	6	16	2	9	33	58.3	45.7	12.6
⑤島原	0	1	3	12	16	12.5	28.6	-16.1
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	0	4	7	50.0	50.0	0.0

## 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6
①長崎	33.3	39.3	42.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	40.8	47.3	46.0
③諫早	41.3	59.1	57.9
④大村	62.5	45.7	58.3
⑤島原	17.9	28.6	12.5
⑥壱岐・対馬・五島	0.0	50.0	50.0

【問6】

築10年程度で立地条件普通の投資用アパートまたはマンションの年間投資利回り（＝全室入居を前提とした年間賃料総収入÷物件成約価格）は平均何%位でしょうか。

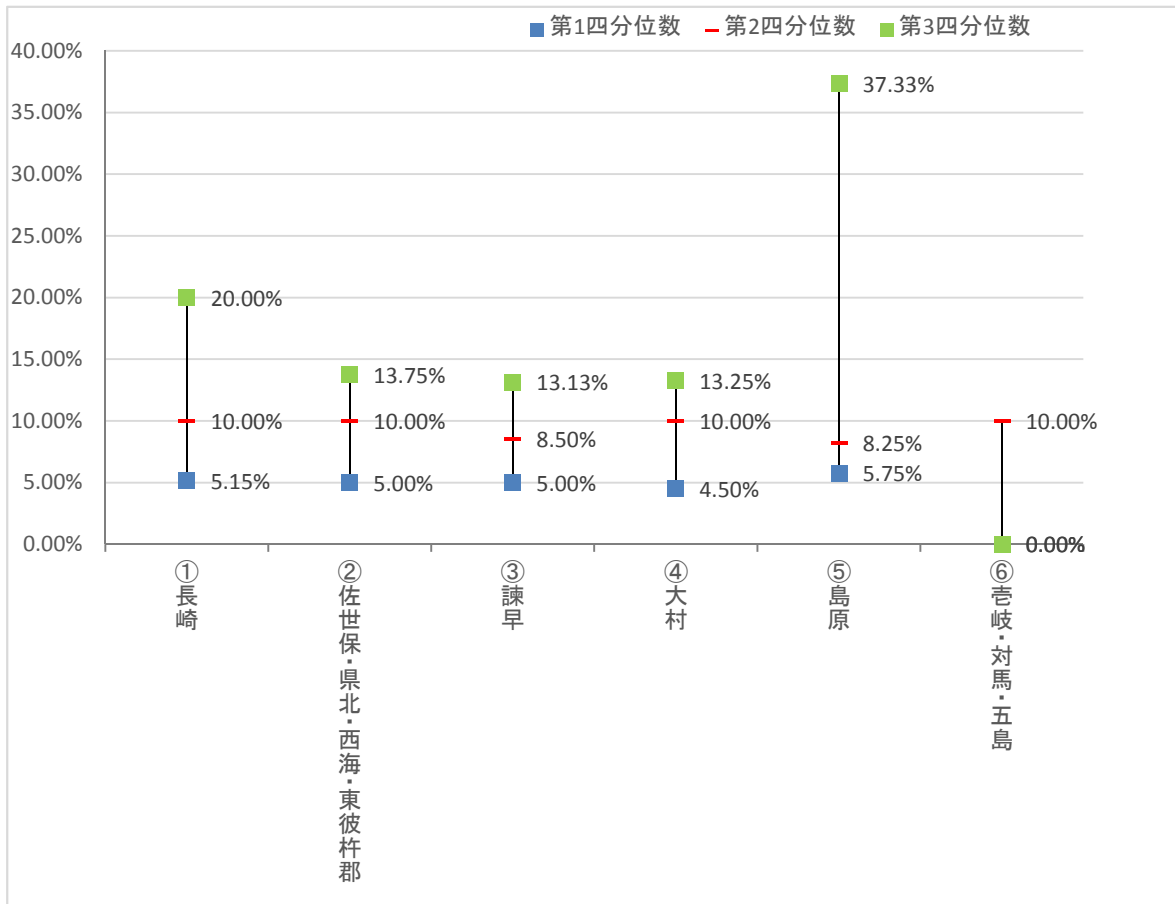


エリア	第1四分位数	第2四分位数 (全データの中央値)	第3四分位数	回答数
①長崎	7.38%	8.00%	10.00%	66
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	8.00%	9.00%	10.00%	23
③諫早	8.25%	10.00%	11.00%	13
④大村	8.00%	9.08%	10.00%	20
⑤島原	6.00%	9.30%	11.03%	4
⑥壱岐・対馬・五島	算定不可	13.00%	算定不可	1

四分位数とは各データの値を大きさの順に並べたときに、4等分する位置の値をいう。小さい方から順に第1四分位数（第2四分位数より下のゾーンにおける中央値）、第2四分位数（全データにおける中央値）、第3四分位数（第2四分位数より上のゾーンにおける中央値）という。

【問7】

築10年程度で立地条件普通の投資用アパートまたはマンションの空室率は平均何%位でしょうか。



エリア	第1四分位数	第2四分位数 (全データの中央値)	第3四分位数	回答数
①長崎	5.15%	10.00%	20.00%	65
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	5.00%	10.00%	13.75%	25
③諫早	5.00%	8.50%	13.13%	14
④大村	4.50%	10.00%	13.25%	18
⑤島原	5.75%	8.25%	37.33%	6
⑥壱岐・対馬・五島	算定不可	10.00%	算定不可	1

四分位数とは各データの値を大きさの順に並べたときに、4等分する位置の値をいう。小さい方から順に第1四分位数(第2四分位数より下のゾーンにおける中央値)、第2四分位数(全データにおける中央値)、第3四分位数(第2四分位数より上のゾーンにおける中央値)という。



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を掲載）

あいかわ不動産
わかしお不動産管理
大善不動産
（株）ビー・クリエート
むかい企画（株）
一般社団法人 土地利活用振興協会
ひまわり不動産（有）
中村不動産
田中建設産業（株）
（株）ティービーコーポレーション
アースコンサル（有）
エスコン企画
（有）山内住建
（有）北岡物流
（株）木楽
（有）コスモサービス
川久保不動産
出口興業（株）
（株）ウィズエステート
（株）西部住宅
（有）三葉住宅
（有）生活設備救急センター
（有）三愛不動産
田園都市（株）
昭和住宅
（有）ネオペック
丸協不動産
晴和不動産
（株）三山不動産
住まいのエステート
長崎大学生活協同組合
作州不動産（株）長崎支店
小宮建設（株）
ERA谷川不動産
那須不動産サービス（株）
（有）下屋敷
信愛不動産
（有）メインテナンス長崎
（株）山本不動産
（株）よしひろ企画
デイリー不動産
入江不動産
（株）悟商
中町不動産（有）
N・S不動産コンサルティング（株）
（有）浜田不動産
（株）ハウスDECO
アーバンハウス
（有）明生興産
（株）ブレイス不動産販売

（株）協同ライフ長崎
（株）玉木建設
不動産柴田（有）
穴吹興産（株）長崎営業所
ライフステージ（株）
（株）三上住宅
オフィス福井
ハウス流通（株）
（株）文化不動産事務所
フジイ住研
（有）浜福商会
（有）マック
エステイズ企画
（株）千里企画
（株）信和ホッとハウス
菱重プロパティーズ（株）西日本支社
（株）谷川建設
（有）アリス不動産
（株）ABC
（有）東和不動産
（有）アミティハウジング
モアエステート
（株）ルヴァン
ひろせ不動産
（株）ハートクリエイト
不動産カドムラ企画
（有）きょう土地建物
ヤマト不動産（有）長崎支店
スエヨシ商会
（資）井芹地所
（有）第五不動産
（株）サム不動産
（有）リンクス
（株）バードハウジング
大鵬不動産
（株）佐世保地所
エースハウス（株）
佐世保立地（有）
新日本不動産（株）佐世保支店
（株）EarthFriendly
（株）ユウキ
（株）建吉
荒木地建
（有）アサヒ土地建物
佐々不動産
（株）スカイホーム大塔支店
（株）ウエストビレッジ
富田住宅
（有）シネマ太陽不動産
（株）谷川建設

(株) アール不動産
(有) エステート西海
(有) 坂本興産
(有) さかい住宅
(株) 創和ハウジング 浜町支店
(有) 福井商事
(株) RICC
(有) 東洋地所
長崎大建不動産 (株)
新生不動産 (有)
(有) ホーム商会
高瀬建設 (株)
(株) ミツワ不動産管理
大村土地建物 (株)
(株) アオキ不動産
島田不動産
(株) しおり不動産
(有) 駅前不動産
(株) 琴花園
アイランズ5不動産
かりん不動産
(有) アート不動産流通
宮崎不動産
多良見住宅
(株) マルエイ
南條不動産
(有) 伸和設備工業
長崎住宅センター (株)
(有) アイエス企画
(株) ハート不動産
(有) モリ不動産
(有) 池田不動産
(有) アーネスト不動産
(株) 賃貸倶楽部
大家不動産 (株)
(有) トラスト不動産
大家不動産 (株) 諫早中央店
(株) 県央総合不動産鑑定
(有) 西友ハウジング
オレンジ不動産
(有) ニチエイ地所
(有) 長崎不動産
フジタ不動産
北武不動産 (株)
(株) 三長不動産
(同) ホームインデックス不動産
小浜不動産
(有) 日建不動産
ホンダ不動産
吾妻不動産

(株) 小佐々建設
(株) 小川工務店
エステイト・吉居
アトム不動産 (株)
(株) プラム
(有) 朝日土地建物
(有) 住いる不動産
E. M. サービス
(有) 三城土地建物
(株) なるみライフサービス
大久保不動産
(有) 千代田建設
喜多不動産