

第5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：令和元年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「長崎県不動産市況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。

当該調査は国土交通省の地価公示、都道府県の地価調査等の公的土地価格指標を補完する形で、全国のいくつかの都道府県不動産鑑定士協会等で調査・公表されており、昨今は公的土地価格にはない先行指標を表すものとして市場で重要視されています。また、九州・沖縄各県で統一指標を作成するために当該調査の成果が活用されます。

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、皆様の今後の活動のお役に立て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	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 三浦 純一

令和元年 10 月 16 日

もくじ

I. 調査の概要	1
1. DIについて	1
2. 調査基準日	1
3. 調査方法	1
4. 地域区分	1
5. 年間投資利回り（問6）及び空室率（問7）について	2
6. 表の見方	2
7. 連絡・お問い合わせ先	3
II. 調査結果	4
1. 調査結果の概要	4
(1) 総括（長崎県全体）	4
(2) 地域別	5
2. 調査結果の詳細	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）	7
問2. 現在（令和元年6月1日）の価格及び賃料の動向の実感	8
問3. 半年後（令和元年12月1日）の価格及び賃料の動向の予測	14
問4. 現在（令和元年6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（令和元年12月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数の予測	23
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	26
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	27
今回ご協力頂いた事業所一覧	28
自由意見欄	30
《附属資料》 アンケート調査票	

I. 調査の概要

1. DIについて

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。景気動向指数とも言われ、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 がプラスであれば市況改善、DI がマイナスであれば市況悪化を示すといわれています。

本調査では不動産市場に関する現在の「実感」と将来「予測」について4個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数に基づき、次式にて算出しました。

$$DI = \frac{\text{「上昇 (増加)」回答数} - \text{「下落 (減少)」回答数}}{\text{「不明」を除く総回答数}} \times 100$$

(「横ばい」回答の場合は上記の分母である総回答数には含まれるが、分子に含まない。)

【計算例】

上昇の回答数 100

横ばいの回答数 60

下落の回答数 30

不明の回答数 10

$$DI = \frac{\text{「上昇」回答数}(100) - \text{「下落」回答数}(30)}{\text{「不明」を除く総回答数}(100+60+30)} \times 100 \doteq 36.8$$

2. 調査基準日

令和元年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 1,086社
(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)
- (2) 調査方法：郵送およびファクシミリによる調査票の送付
- (3) 回答方法：ファクシミリ
- (4) 回答率：31.9% (有効回答数 346)

4. 地域区分

長崎県を下記の6つの地域に区分し、各事業者の主な営業地域(最も取扱件数の多い地域)ごとに集計しました。

- ① 長崎地区(長崎市・長与町・時津町)
- ② 佐世保・県北・西海・東彼杵郡地区(佐世保市・平戸市・松浦市・西海市・東彼杵町・川棚町・波佐見町・小値賀町・佐々町)

- ③ 諫早地区（諫早市）
- ④ 大村地区（大村市）
- ⑤ 島原地区（島原市・雲仙市・南島原市）
- ⑥ 壱岐・対馬・五島地区（対馬市・壱岐市・五島市・新上五島町）

5. 年間投資利回り（問6）及び空室率（問7）について

(1) 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。

$$\begin{aligned} \text{年間賃料収入} - \text{修繕費} \cdot \text{維持管理費} \cdot \text{税金} \cdot \text{保険料} \cdot \text{空室損失等} &= \text{純利益} \\ \text{純利益} \div \text{不動産の購入価格} &= \text{年間投資利回り（純利回り）} \end{aligned}$$

上記の年間投資利回り（純利回り）は各不動産の種別・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、投資用のアパート又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。

$$\underline{\text{年間賃料収入} \div \text{不動産の購入価格} = \text{年間投資利回り（粗利回り）}}$$

(2) 空室率

空室率は全貸室のうちの空室の割合をいいます。投資利回り同様、空室率も不動産ごとの種別・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。

$$\underline{\text{空室} \div \text{全貸室} = \text{空室率}}$$

6. 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。

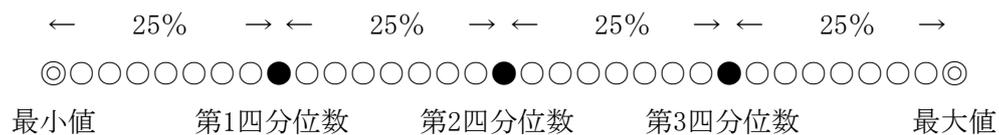
注2）DI値は回答総数が多いほど精度が向上します。グラフと同様に回答総数が少な

い場合においては、極端な数値となることがあります。

(2)問6・問7

回答値の散布状況を四分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



7. 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

II. 調査結果

1. 調査結果の概要

(1) 総括（長崎県全体）

		前回DI値	今回DI値	増減※	所見
住宅地（平坦地）価格	実感	27.8	20.8	-7.0	上昇感に落ち着きを実感
	予測	22.9	11.3	-9.5	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-48.2	-56.9	-8.7	下落感の強まりを実感
	予測	-45.0	-52.9	4.0	依然下落を予測
商業地価格	実感	30.7	29.2	-1.5	依然上昇を実感
	予測	21.4	14.3	-14.9	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	18.1	16.5	-1.6	依然上昇を実感
	予測	10.2	-1.2	-17.7	上昇から転じて下落を予測
住宅賃料	実感	-19.5	-23.5	-4.0	下落感の強まりを実感
	予測	-23.3	-28.8	-5.3	下落感の強まりを予測
店舗・事務所賃料	実感	-31.5	-36.1	-4.6	下落感の強まりを実感
	予測	-27.9	-33.2	2.9	依然下落を予測

※「実感」については今回DI値と前回DI値の差、「予測」については今回予測DI値と今回実感DI値の差

【住宅地】

平坦地価格の上昇感には落ち着きが見られるも、上昇傾向を維持。斜面地価格の下落感が強まる一方であり、両者の対比は鮮明となっている。

地域別に見ると、島原半島や離島地域においては平坦地の価格でも下落感が強い。斜面地価格は全ての地域で下落が実感されており、今後も下落傾向との予測が支配的であった。

【商業地】

依然として上昇を実感。ただし予測では上昇感に落ち着きが見られる。

商業地価格は全体的に上昇が実感されている中で、住宅地同様、島原半島や離島地域においては下落感が強い。今後の予測でもこの傾向が続くとみられている。

【中古マンション】

依然として上昇を実感する声が多いが、予測では転じて下落が上昇を上回った。

【賃料】

住宅および店舗・事務所ともに実感として下落感が強まっており、今後も下落するとの予測が支配的。

大村地区では、前回調査に引き続き住宅、店舗・事務所ともに上昇が下落を上回ったが、今後は転じて下落の予測となった。他の地域では全体的に、実感・予測とも下落感が強い。

【その他】

年間投資利回りは、回答数が極端に少ない一部の地域を除くと8%～9%の回答が中心であり、前回調査と概ね同じ結果となった。

空室率も、回答数が極端に少ない一部の地域を除くと10%～12%の回答が中心であり、前回調査と概ね同じであった。県北（佐世保）地区では中央値が6%と、前回調査から改善されたかにも思われるが、80～90%との回答が複数あり、これらが仮に稼働率の誤りであるとして空室率に換算して平均をとったところ約9%となったので、注意が必要である。

(2) 地域別

①長崎地区

		前回DI値	今回DI値	増減	所見
住宅地（平坦地）価格	実感	45.1	31.7	-13.4	上昇感に落ち着きを実感
	予測	33.3	20.7	-11.0	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-68.2	-72.1	-3.9	依然下落を実感
	予測	-65.2	-67.6	4.5	依然下落を予測
商業地価格	実感	63.0	56.0	-7.0	上昇感に落ち着きを実感
	予測	42.2	31.0	-25.0	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	25.0	19.0	-6.0	上昇感に落ち着きを実感
	予測	12.4	-4.7	-23.7	上昇から転じて下落を予測
住宅賃料	実感	-33.1	-38.3	-5.2	下落感の強まりを実感
	予測	-34.3	-41.7	-3.4	依然下落を予測
店舗・事務所賃料	実感	-40.2	-50.0	-9.8	下落感の強まりを実感
	予測	-37.5	-46.7	3.3	依然下落を予測

②佐世保・県北・西海・東彼杵郡地区

		前回DI値	今回DI値	増減	所見
住宅地（平坦地）価格	実感	11.1	16.7	5.6	上昇感の高まりを実感
	予測	17.3	9.1	-7.6	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-44.6	-52.0	-7.4	下落感の強まりを実感
	予測	-39.5	-42.7	9.3	下落感の弱まりを予測
商業地価格	実感	10.1	16.7	6.6	上昇感の高まりを実感
	予測	12.5	4.4	-12.3	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	8.1	24.6	16.5	上昇感の高まりを実感
	予測	7.8	9.7	-14.9	上昇感に落ち着きを予測
住宅賃料	実感	-19.7	-18.1	1.6	依然下落を実感
	予測	-18.7	-20.8	-2.7	下落感の強まりを予測
店舗・事務所賃料	実感	-39.1	-28.6	10.5	下落感の弱まりを実感
	予測	-30.0	-26.1	2.5	依然下落を予測

③諫早地区

		前回DI値	今回DI値	増減	所見
住宅地（平坦地）価格	実感	20.9	20.0	-0.9	依然上昇を実感
	予測	20.0	0.0	-20.0	上昇から転じて横ばいを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-17.9	-43.6	-25.7	下落感の強まりを実感
	予測	-16.3	-39.0	4.6	下落感の弱まりを予測
商業地価格	実感	9.4	10.3	0.9	依然上昇を実感
	予測	5.3	2.6	-7.7	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	9.1	5.6	-3.5	上昇感に落ち着きを実感
	予測	-8.6	-10.8	-16.4	上昇から転じて下落を予測
住宅賃料	実感	0.0	-17.9	-17.9	横ばいから転じて下落を実感
	予測	-21.6	-18.4	-0.5	依然下落を予測
店舗・事務所賃料	実感	-14.3	-27.0	-12.7	下落感の強まりを実感
	予測	-21.6	-17.9	9.1	下落感の弱まりを予測

④大村地区

		前回DI値	今回DI値	増減	所見
住宅地（平坦地）価格	実感	65.6	36.4	-29.2	上昇感に落ち着きを実感
	予測	46.9	26.7	-9.7	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	0.0	-7.1	-7.1	横ばいから転じて下落を実感
	予測	3.3	-18.5	-11.4	下落感の強まりを予測
商業地価格	実感	39.3	30.8	-8.5	上昇感に落ち着きを実感
	予測	33.3	22.2	-8.6	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	34.8	22.2	-12.6	上昇感に落ち着きを実感
	予測	40.7	12.5	-9.7	上昇感に落ち着きを予測
住宅賃料	実感	9.4	3.6	-5.8	上昇感に落ち着きを実感
	予測	3.2	-10.7	-14.3	上昇から転じて下落を予測
店舗・事務所賃料	実感	3.3	7.7	4.4	上昇感の高まりを実感
	予測	13.3	-3.8	-11.5	上昇から転じて下落を予測

⑤島原地区

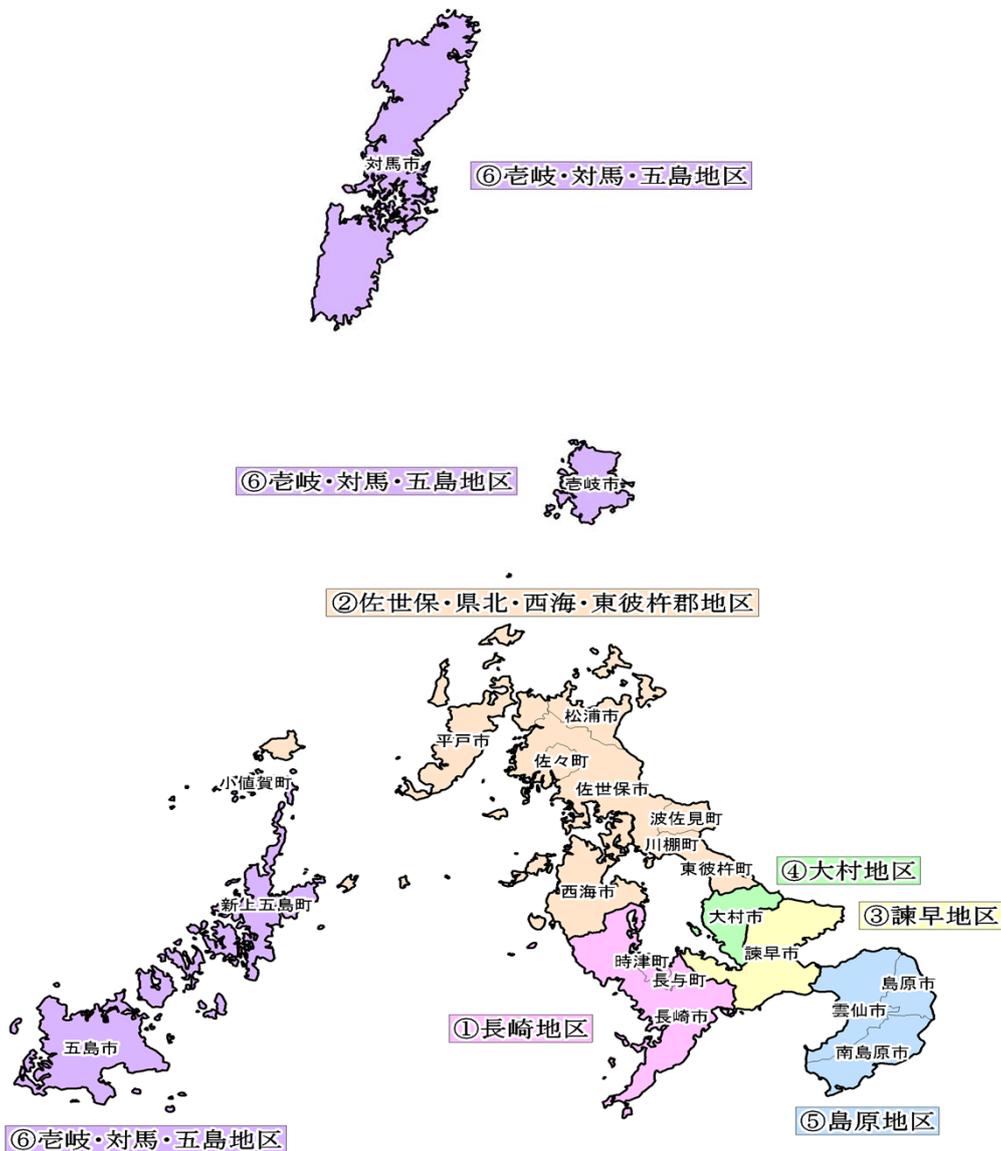
		前回DI値	今回DI値	増減	所見
住宅地（平坦地）価格	実感	-37.5	-39.1	-1.6	依然下落を実感
	予測	-20.0	-27.3	11.8	下落感の弱まりを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-55.6	-72.2	-16.6	下落感の強まりを実感
	予測	-47.4	-64.7	7.5	下落感の弱まりを予測
商業地価格	実感	-40.0	-44.4	-4.4	依然下落を実感
	予測	-27.3	-35.3	9.1	下落感の弱まりを予測
中古マンション価格	実感	0.0	-57.1	-57.1	横ばいから転じて下落を実感
	予測	0.0	-33.3	23.8	下落感の弱まりを予測
住宅賃料	実感	-12.5	-13.0	-0.5	依然下落を実感
	予測	-16.7	-27.3	-14.3	下落感の強まりを予測
店舗・事務所賃料	実感	-38.1	-55.0	-16.9	下落感の強まりを実感
	予測	-34.8	-52.6	2.4	依然下落を予測

⑥壱岐・対馬・五島地区

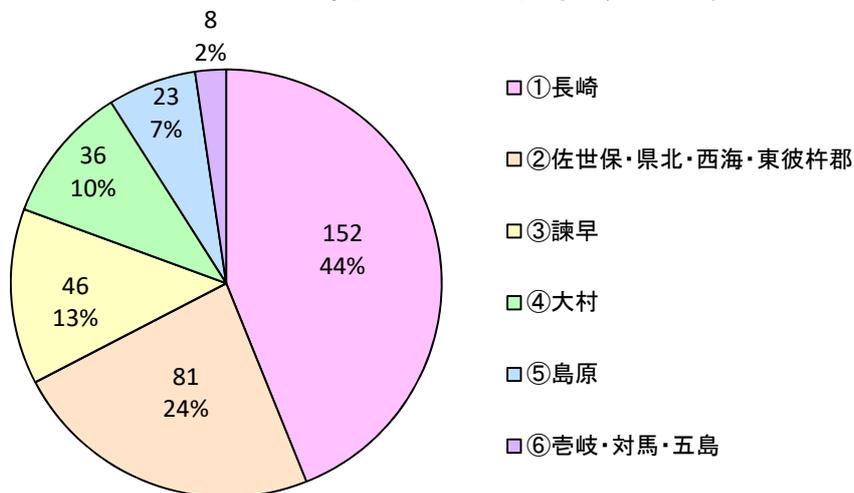
		前回DI値	今回DI値	増減	所見
住宅地（平坦地）価格	実感	-22.2	-25.0	-2.8	下落感の強まりを実感
	予測	-44.4	-25.0	0.0	依然下落を予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-55.6	-33.3	22.3	下落感の弱まりを実感
	予測	-66.7	-50.0	-16.7	下落感の強まりを予測
商業地価格	実感	-33.3	-42.9	-9.6	下落感の強まりを実感
	予測	-55.6	-42.9	0.0	依然下落を予測
中古マンション価格	実感	-66.7	0.0	66.7	下落から転じて横ばいを実感
	予測	-50.0	0.0	0.0	依然横ばいを予測
住宅賃料	実感	-12.5	12.5	25.0	下落から転じて上昇を実感
	予測	-11.1	-12.5	-25.0	上昇から転じて下落を予測
店舗・事務所賃料	実感	-22.2	-28.6	-6.4	下落感の強まりを実感
	予測	-22.2	-14.3	14.3	下落感の弱まりを予測

2. 調査結果の詳細

【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(346社)

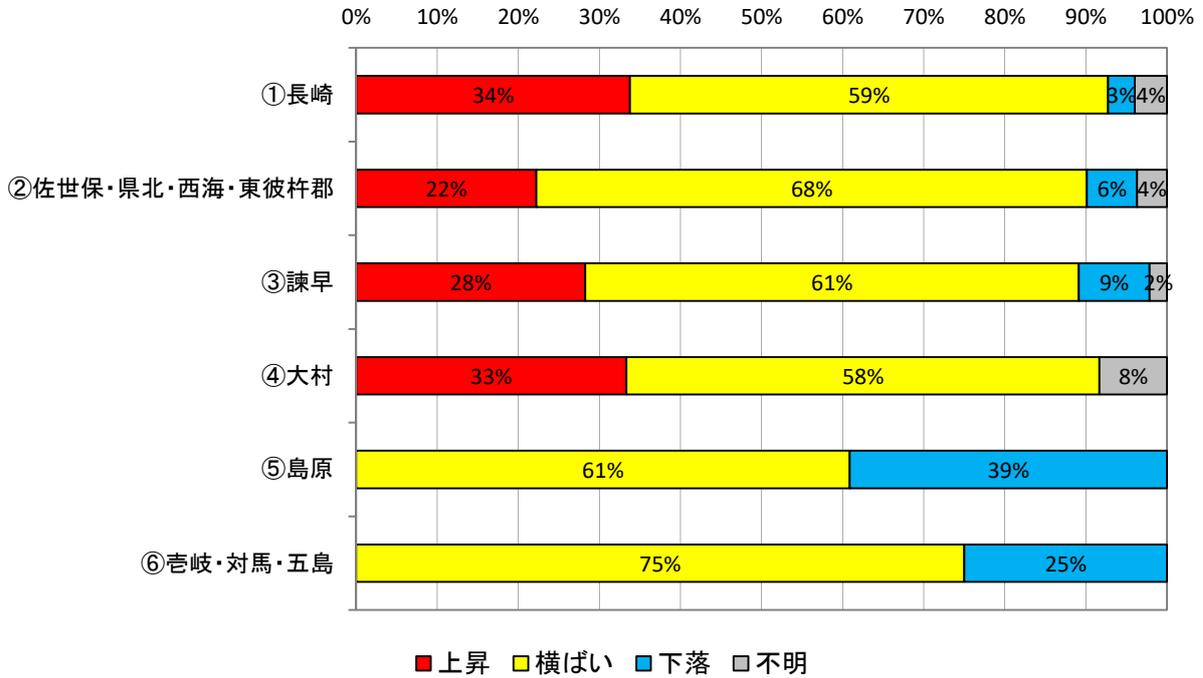


【問2】

現在（令和元年6月1日）の価格及び賃料の動向について、半年前（平成30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

実感



回答数及びDI値

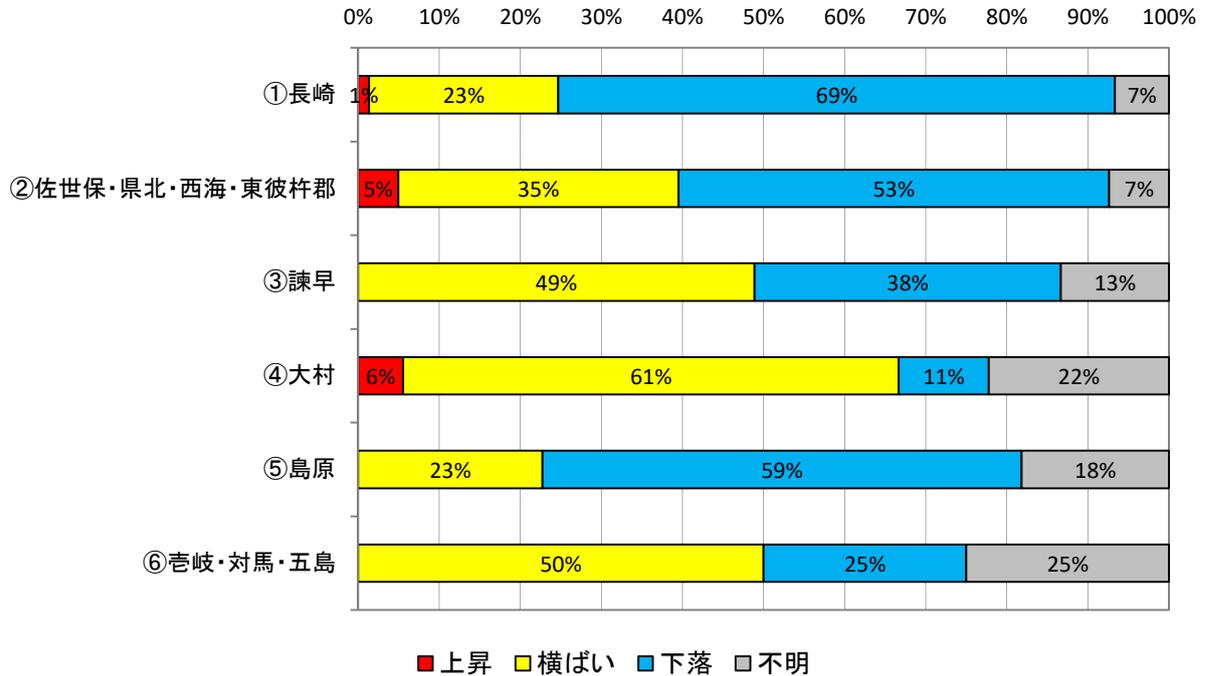
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	今回DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	51	89	5	6	151	31.7	45.1	-13.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	18	55	5	3	81	16.7	11.1	5.6
③諫早	13	28	4	1	46	20.0	20.9	-0.9
④大村	12	21	0	3	36	36.4	65.6	-29.2
⑤島原	0	14	9	0	23	-39.1	-37.5	-1.6
⑥壱岐・対馬・五島	0	6	2	0	8	-25.0	-22.2	-2.8
全体	94	213	25	13	345	20.8	27.8	-7.0

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	13.9	35.1	30.8	45.1	31.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-15.9	4.3	6.1	11.1	16.7
③諫早	-9.4	-5.6	11.8	20.9	20.0
④大村	54.5	28.1	57.1	65.6	36.4
⑤島原	-40.9	-44.0	-33.3	-37.5	-39.1
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-57.1	-57.1	-22.2	-25.0

住宅地(斜面地)価格

実感



回答数及びDI値

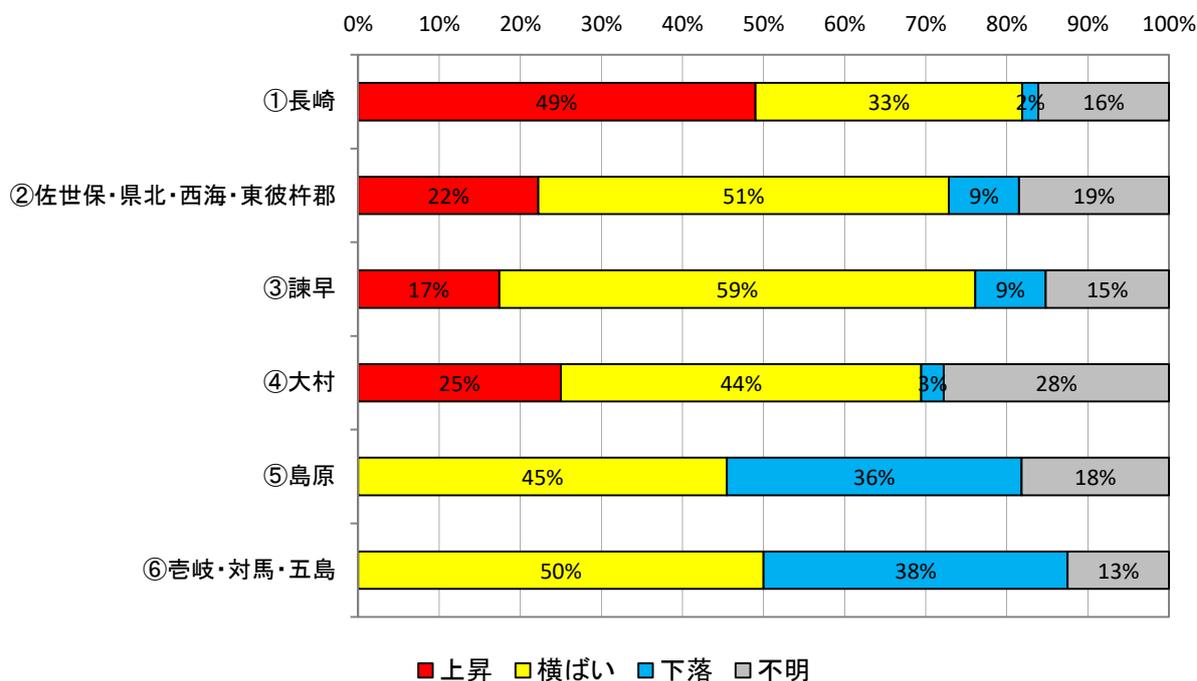
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	2	35	103	10	150	-72.1	-68.2	-3.9
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	4	28	43	6	81	-52.0	-44.6	-7.4
③諫早	0	22	17	6	45	-43.6	-17.9	-25.7
④大村	2	22	4	8	36	-7.1	0.0	-7.1
⑤島原	0	5	13	4	22	-72.2	-55.6	-16.6
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	2	2	8	-33.3	-55.6	22.3
全体	8	116	182	36	342	-56.9	-48.2	-8.7

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	-70.4	-67.8	-66.4	-68.2	-72.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-65.5	-60.0	-31.8	-44.6	-52.0
③諫早	-44.8	-42.3	-25.9	-17.9	-43.6
④大村	-25.0	-21.4	6.3	0.0	-7.1
⑤島原	-50.0	-64.7	-70.6	-55.6	-72.2
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-100.0	-40.0	-55.6	-33.3

商業地価格

実感



回答数及びDI値

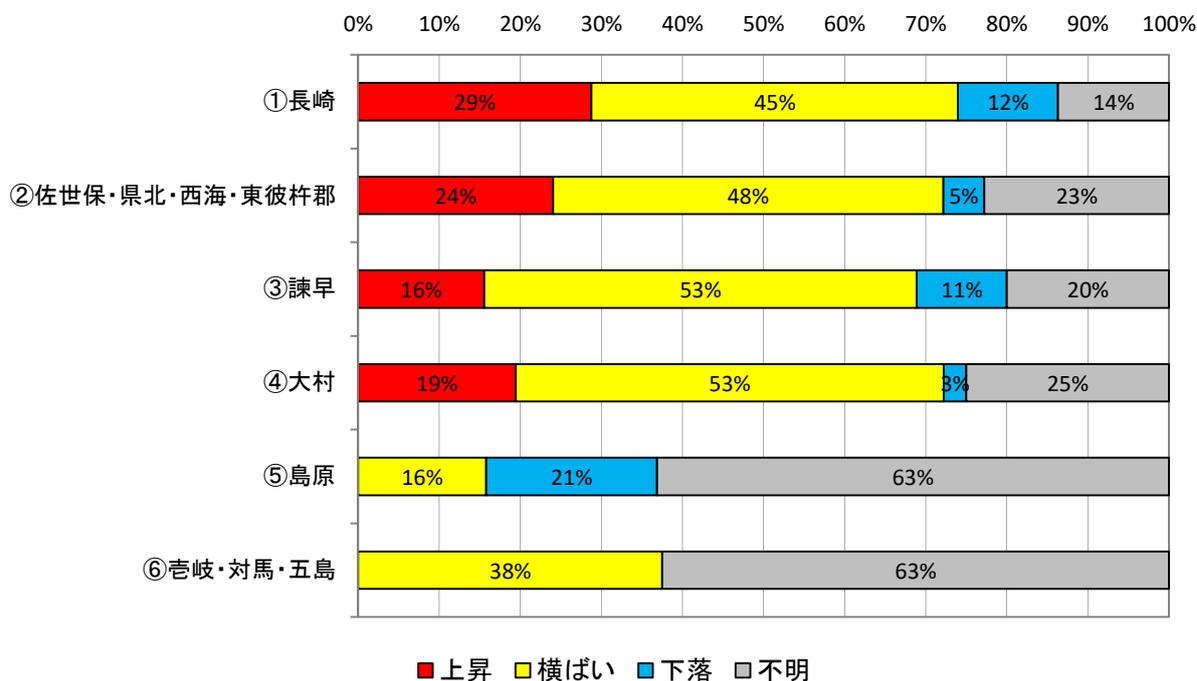
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	73	49	3	24	149	56.0	63.0	-7.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	18	41	7	15	81	16.7	10.1	6.6
③諫早	8	27	4	7	46	10.3	9.4	0.9
④大村	9	16	1	10	36	30.8	39.3	-8.5
⑤島原	0	10	8	4	22	-44.4	-40.0	-4.4
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	3	1	8	-42.9	-33.3	-9.6
全体	108	147	26	61	342	29.2	30.7	-1.5

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	23.3	43.8	50.5	63.0	56.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-16.7	5.4	2.5	10.1	16.7
③諫早	-27.3	-18.5	16.0	9.4	10.3
④大村	5.0	4.3	40.7	39.3	30.8
⑤島原	-31.6	-23.8	-50.0	-40.0	-44.4
⑥壱岐・対馬・五島	-80.0	-83.3	-50.0	-33.3	-42.9

中古マンション価格

実感



回答数及びDI値

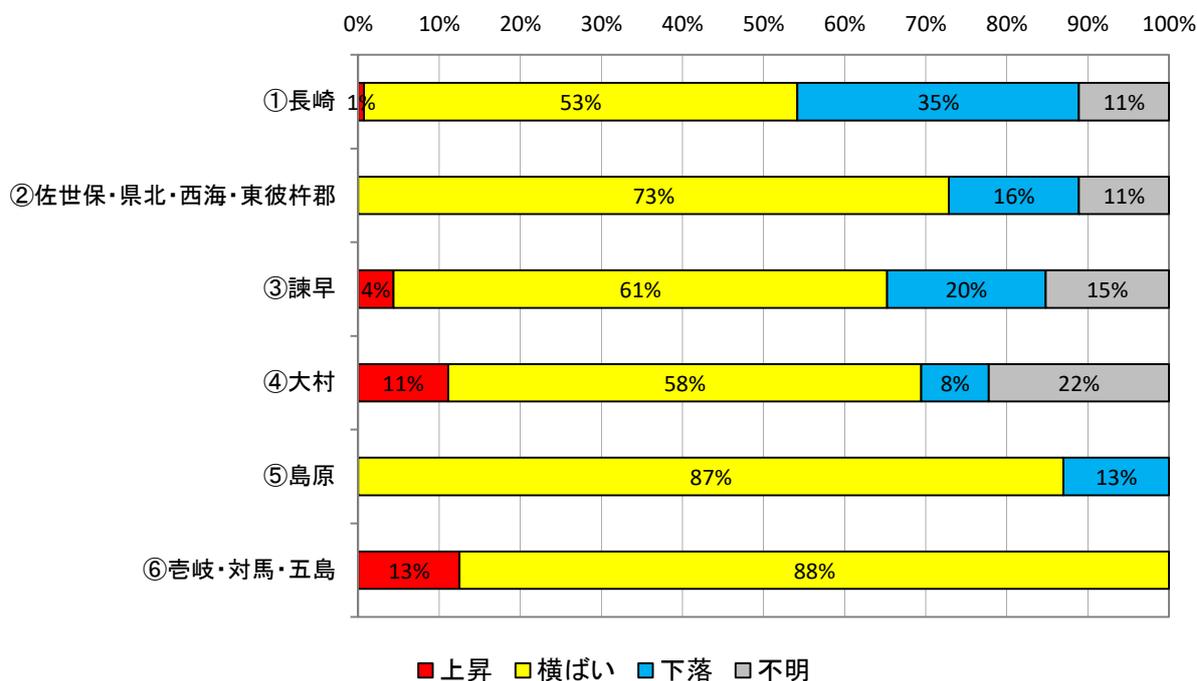
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	42	66	18	20	146	19.0	25.0	-6.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	19	38	4	18	79	24.6	8.1	16.5
③諫早	7	24	5	9	45	5.6	9.1	-3.5
④大村	7	19	1	9	36	22.2	34.8	-12.6
⑤島原	0	3	4	12	19	-57.1	0.0	-57.1
⑥彦岐・対馬・五島	0	3	0	5	8	0.0	-66.7	66.7
全体	75	153	32	73	333	16.5	18.1	-1.6

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	14.0	27.8	33.0	25.0	19.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-11.8	-8.0	30.6	8.1	24.6
③諫早	-4.5	-3.8	7.4	9.1	5.6
④大村	18.8	13.6	37.5	34.8	22.2
⑤島原	-33.3	-25.0	-66.7	0.0	-57.1
⑥彦岐・対馬・五島	-50.0	-75.0	-33.3	-66.7	0.0

住宅賃料

実感



回答数及びDI値

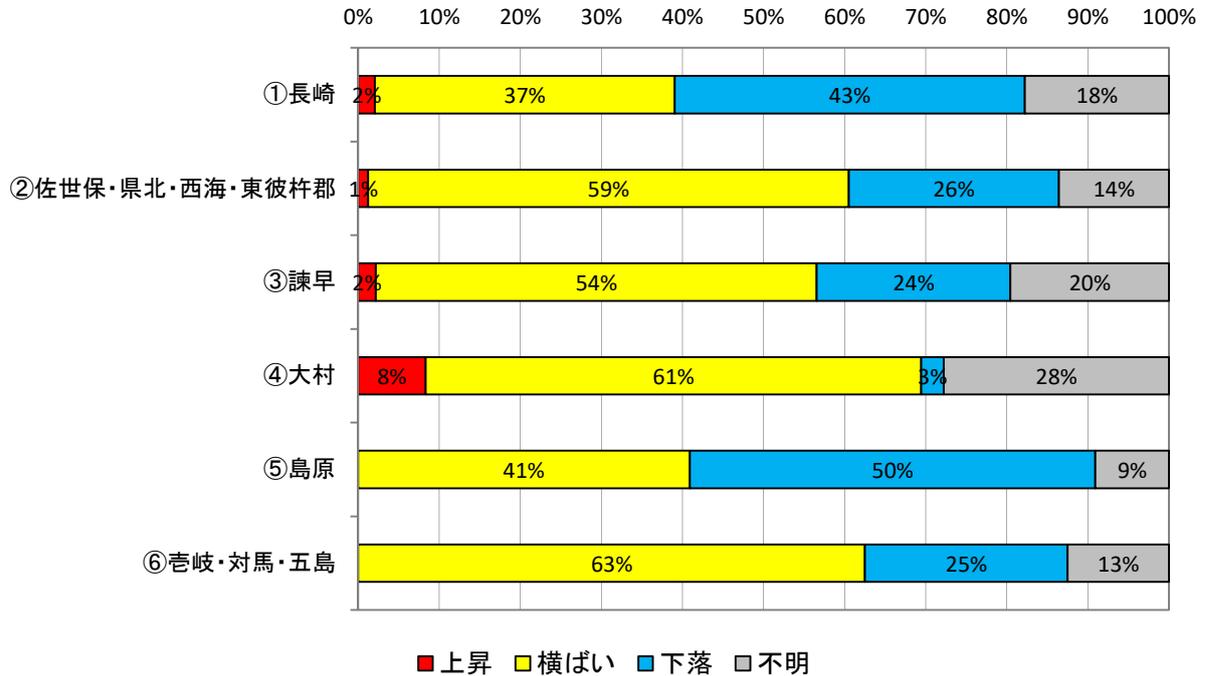
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	1	77	50	16	144	-38.3	-33.1	-5.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	0	59	13	9	81	-18.1	-19.7	1.6
③諫早	2	28	9	7	46	-17.9	0.0	-17.9
④大村	4	21	3	8	36	3.6	9.4	-5.8
⑤島原	0	20	3	0	23	-13.0	-12.5	-0.5
⑥壱岐・対馬・五島	1	7	0	0	8	12.5	-12.5	25.0
全体	8	212	78	40	338	-23.5	-19.5	-4.0

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	-21.4	-19.0	-28.5	-33.1	-38.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-39.7	-24.6	-25.6	-19.7	-18.1
③諫早	-30.0	-18.8	-6.3	0.0	-17.9
④大村	-15.0	-17.9	-3.4	9.4	3.6
⑤島原	-12.0	-24.0	-22.2	-12.5	-13.0
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	-14.3	0.0	-12.5	12.5

店舗・事務所賃料

実感



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	3	54	63	26	146	-50.0	-40.2	-9.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	1	48	21	11	81	-28.6	-39.1	10.5
③諫早	1	25	11	9	46	-27.0	-14.3	-12.7
④大村	3	22	1	10	36	7.7	3.3	4.4
⑤島原	0	9	11	2	22	-55.0	-38.1	-16.9
⑥壱岐・対馬・五島	0	5	2	1	8	-28.6	-22.2	-6.4
全体	8	163	109	59	339	-36.1	-31.5	-4.6

過去から今回までのDI値推移

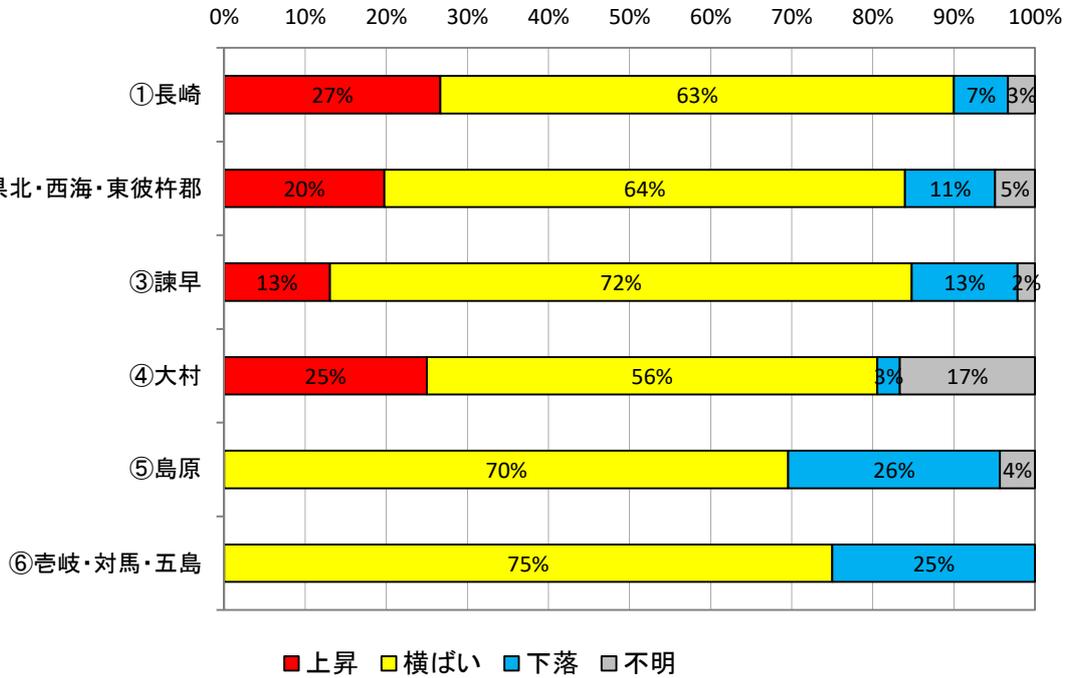
エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	-52.3	-41.5	-46.0	-40.2	-50.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-62.5	-48.1	-51.3	-39.1	-28.6
③諫早	-62.1	-45.2	-27.6	-14.3	-27.0
④大村	-35.0	-22.7	-3.7	3.3	7.7
⑤島原	-47.8	-47.6	-57.1	-38.1	-55.0
⑥壱岐・対馬・五島	-80.0	-28.6	-33.3	-22.2	-28.6

【問3】

半年後（令和元年12月1日）の価格及び賃料の動向は、現在（令和元年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

予測



回答数及びDI値

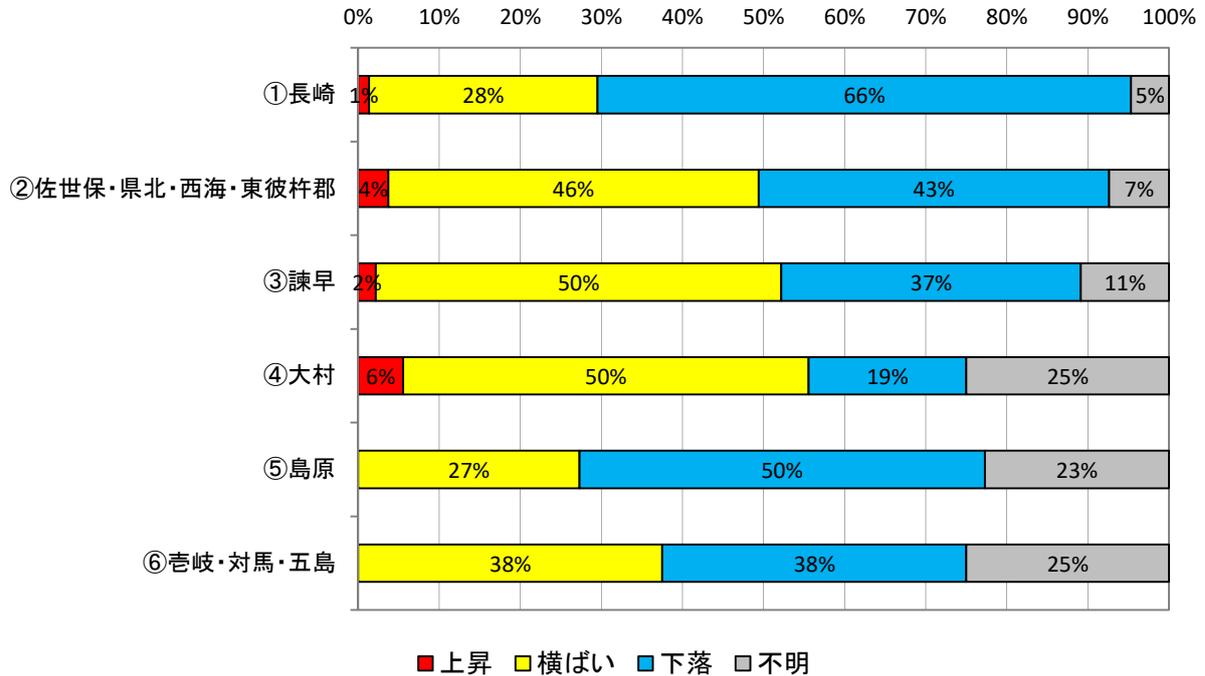
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	今回DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	40	95	10	5	150	20.7	33.3	-12.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	16	52	9	4	81	9.1	17.3	-8.2
③諫早	6	33	6	1	46	0.0	20.0	-20.0
④大村	9	20	1	6	36	26.7	46.9	-20.2
⑤島原	0	16	6	1	23	-27.3	-20.0	-7.3
⑥壱岐・対馬・五島	0	6	2	0	8	-25.0	-44.4	19.4
全体	71	222	34	17	344	11.3	22.9	-11.6

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	7.3	20.8	23.7	33.3	20.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-17.5	1.4	8.2	17.3	9.1
③諫早	-6.1	-5.6	21.2	20.0	0.0
④大村	45.5	18.8	51.4	46.9	26.7
⑤島原	-40.9	-25.0	-33.3	-20.0	-27.3
⑥壱岐・対馬・五島	-60.0	-42.9	-50.0	-44.4	-25.0

住宅地(斜面地)価格

予測



回答数及びDI値

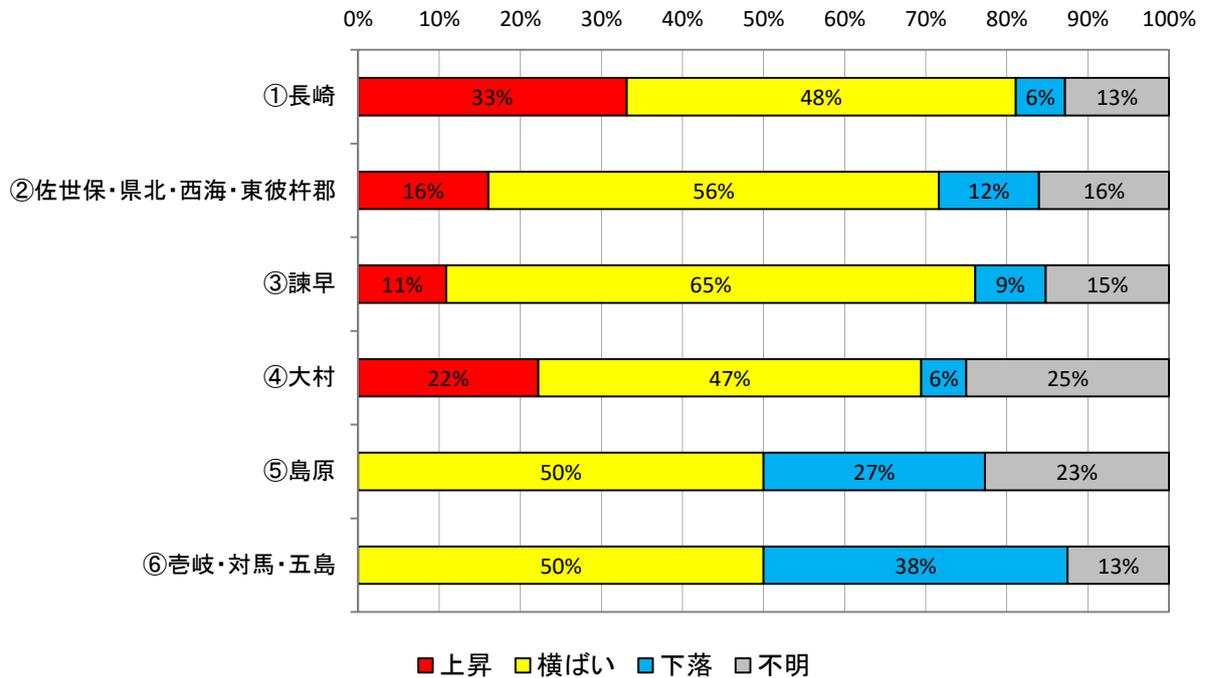
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	2	42	98	7	149	-67.6	-65.2	-2.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	3	37	35	6	81	-42.7	-39.5	-3.2
③諫早	1	23	17	5	46	-39.0	-16.3	-22.7
④大村	2	18	7	9	36	-18.5	3.3	-21.8
⑤島原	0	6	11	5	22	-64.7	-47.4	-17.3
⑥杵岐・対馬・五島	0	3	3	2	8	-50.0	-66.7	16.7
全体	8	129	171	34	342	-52.9	-45.0	-7.9

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	-69.5	-68.0	-62.9	-65.2	-67.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-60.3	-48.5	-34.8	-39.5	-42.7
③諫早	-40.0	-38.5	-29.6	-16.3	-39.0
④大村	-10.0	-3.3	15.2	3.3	-18.5
⑤島原	-55.6	-50.0	-52.9	-47.4	-64.7
⑥杵岐・対馬・五島	-50.0	-80.0	-40.0	-66.7	-50.0

商業地価格

予測



回答数及びDI値

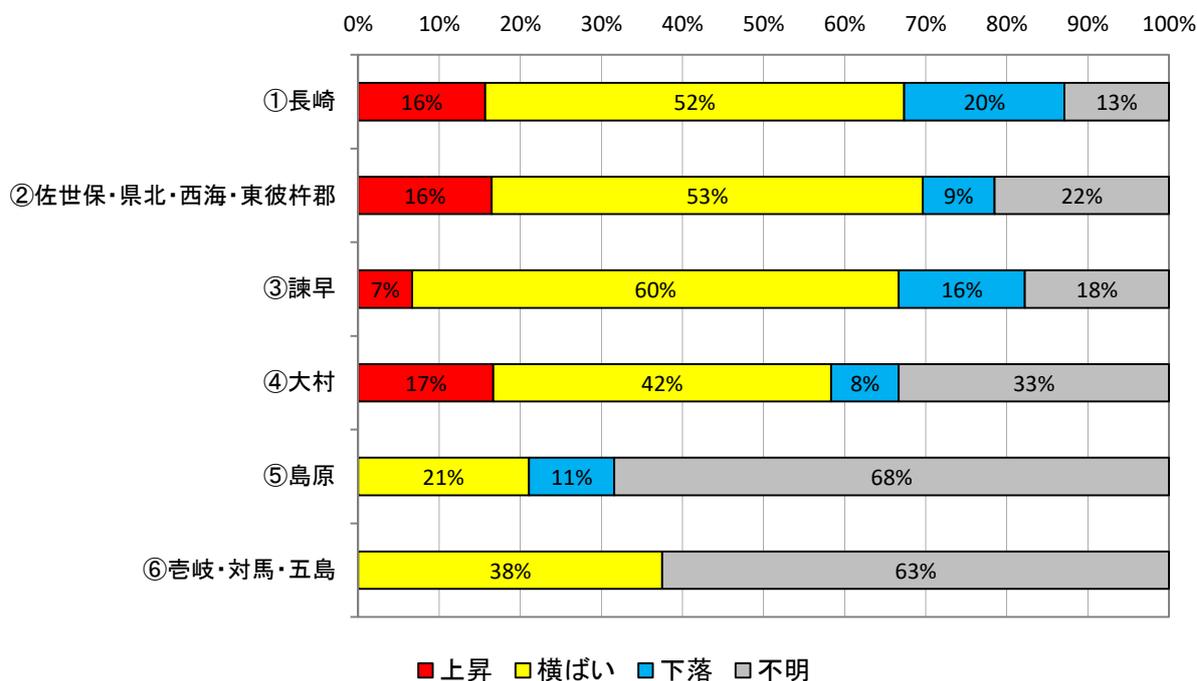
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	49	71	9	19	148	31.0	42.2	-11.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	13	45	10	13	81	4.4	12.5	-8.1
③諫早	5	30	4	7	46	2.6	5.3	-2.7
④大村	8	17	2	9	36	22.2	33.3	-11.1
⑤島原	0	11	6	5	22	-35.3	-27.3	-8.0
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	3	1	8	-42.9	-55.6	12.7
全体	75	178	34	54	341	14.3	21.4	-7.1

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	21.7	31.9	28.8	42.2	31.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-24.5	-6.7	-14.3	12.5	4.4
③諫早	-18.5	-18.5	7.7	5.3	2.6
④大村	-5.3	0.0	28.6	33.3	22.2
⑤島原	-47.4	-18.2	-43.8	-27.3	-35.3
⑥壱岐・対馬・五島	-80.0	-66.7	-40.0	-55.6	-42.9

中古マンション価格

予測



回答数及びDI値

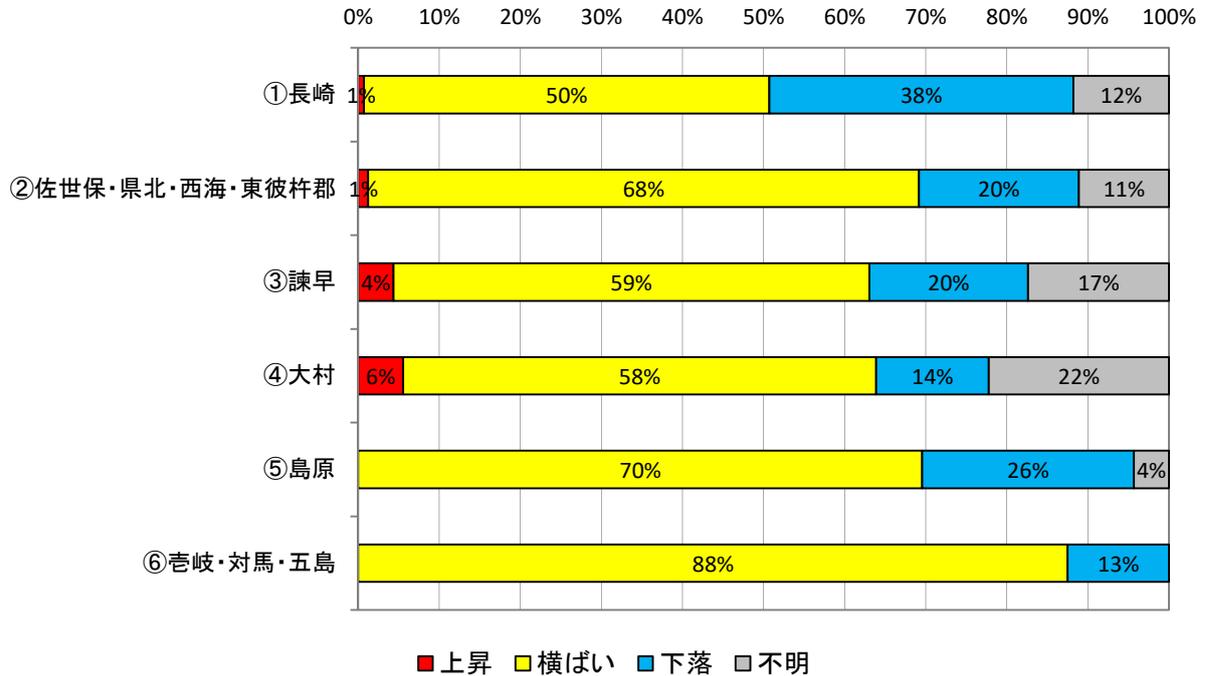
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	23	76	29	19	147	-4.7	12.4	-17.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	13	42	7	17	79	9.7	7.8	1.9
③諫早	3	27	7	8	45	-10.8	-8.6	-2.2
④大村	6	15	3	12	36	12.5	40.7	-28.2
⑤島原	0	4	2	13	19	-33.3	0.0	-33.3
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	0	5	8	0.0	-50.0	50.0
全体	45	167	48	74	334	-1.2	10.2	-11.4

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	1.8	14.2	10.0	12.4	-4.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-25.9	-5.6	5.3	7.8	9.7
③諫早	-33.3	-16.7	-3.7	-8.6	-10.8
④大村	35.3	8.7	19.2	40.7	12.5
⑤島原	-63.6	-27.3	-100.0	0.0	-33.3
⑥壱岐・対馬・五島	-33.3	-75.0	-25.0	-50.0	0.0

住宅賃料

予測



回答数及びDI値

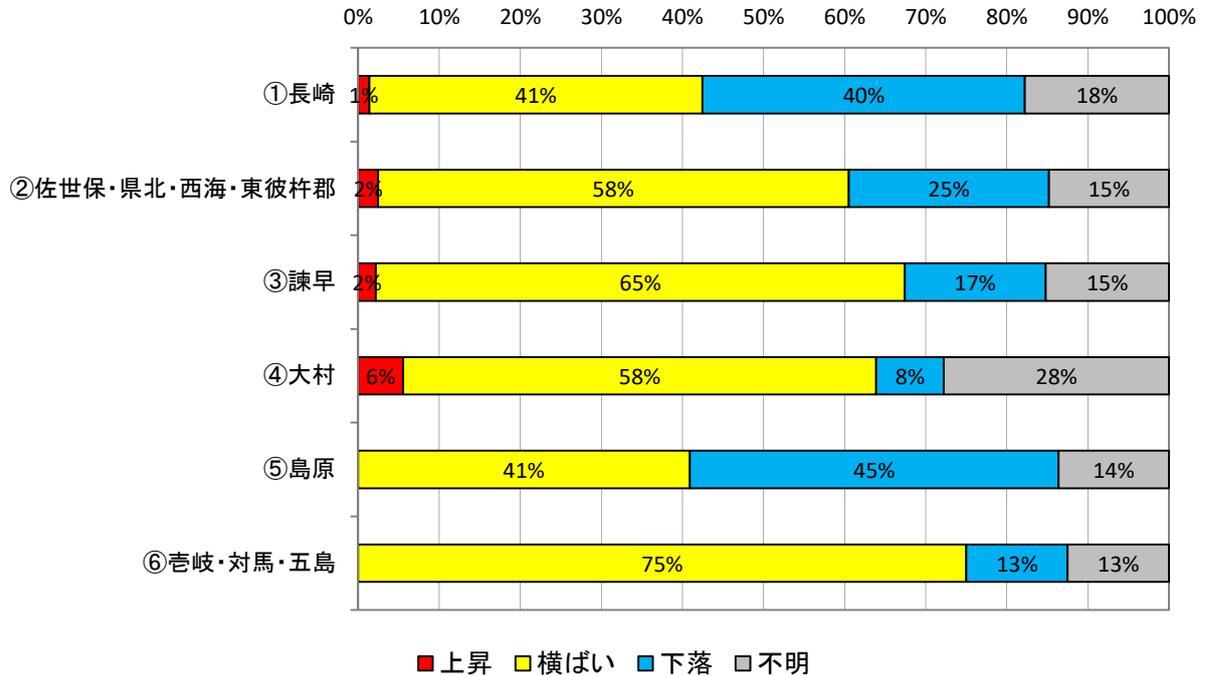
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	1	72	54	17	144	-41.7	-34.3	-7.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	1	55	16	9	81	-20.8	-18.7	-2.1
③諫早	2	27	9	8	46	-18.4	-21.6	3.2
④大村	2	21	5	8	36	-10.7	3.2	-13.9
⑤島原	0	16	6	1	23	-27.3	-16.7	-10.6
⑥彦岐・対馬・五島	0	7	1	0	8	-12.5	-11.1	-1.4
全体	6	198	91	43	338	-28.8	-23.3	-5.5

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	-19.8	-21.7	-24.2	-34.3	-41.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-36.8	-23.8	-30.2	-18.7	-20.8
③諫早	-25.8	-21.2	-20.0	-21.6	-18.4
④大村	-20.0	-10.7	-6.9	3.2	-10.7
⑤島原	-26.9	-19.2	-11.1	-16.7	-27.3
⑥彦岐・対馬・五島	-20.0	-28.6	-40.0	-11.1	-12.5

店舗・事務所賃料

予測



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	60	58	26	146	-46.7	-37.5	-9.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	2	47	20	12	81	-26.1	-30.0	3.9
③諫早	1	30	8	7	46	-17.9	-21.6	3.7
④大村	2	21	3	10	36	-3.8	13.3	-17.1
⑤島原	0	9	10	3	22	-52.6	-34.8	-17.8
⑥壱岐・対馬・五島	0	6	1	1	8	-14.3	-22.2	7.9
全体	7	173	100	59	339	-33.2	-27.9	-5.3

過去から今回までのDI値推移

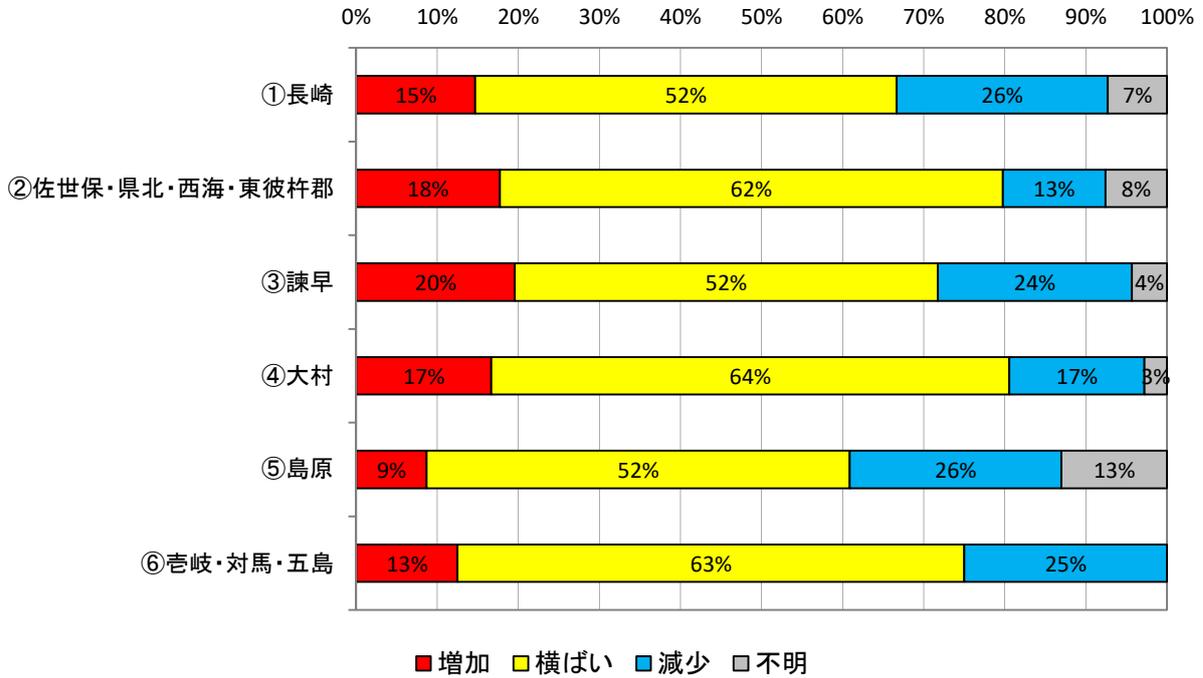
エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	-47.1	-35.1	-40.5	-37.5	-46.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-55.4	-40.4	-41.0	-30.0	-26.1
③諫早	-43.3	-29.0	-37.0	-21.6	-17.9
④大村	-20.0	-12.5	-7.4	13.3	-3.8
⑤島原	-37.5	-39.1	-28.6	-34.8	-52.6
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	-42.9	-20.0	-22.2	-14.3

【問4】

現在（令和元年6月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、半年前（平成30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

実感



回答数及びDI値

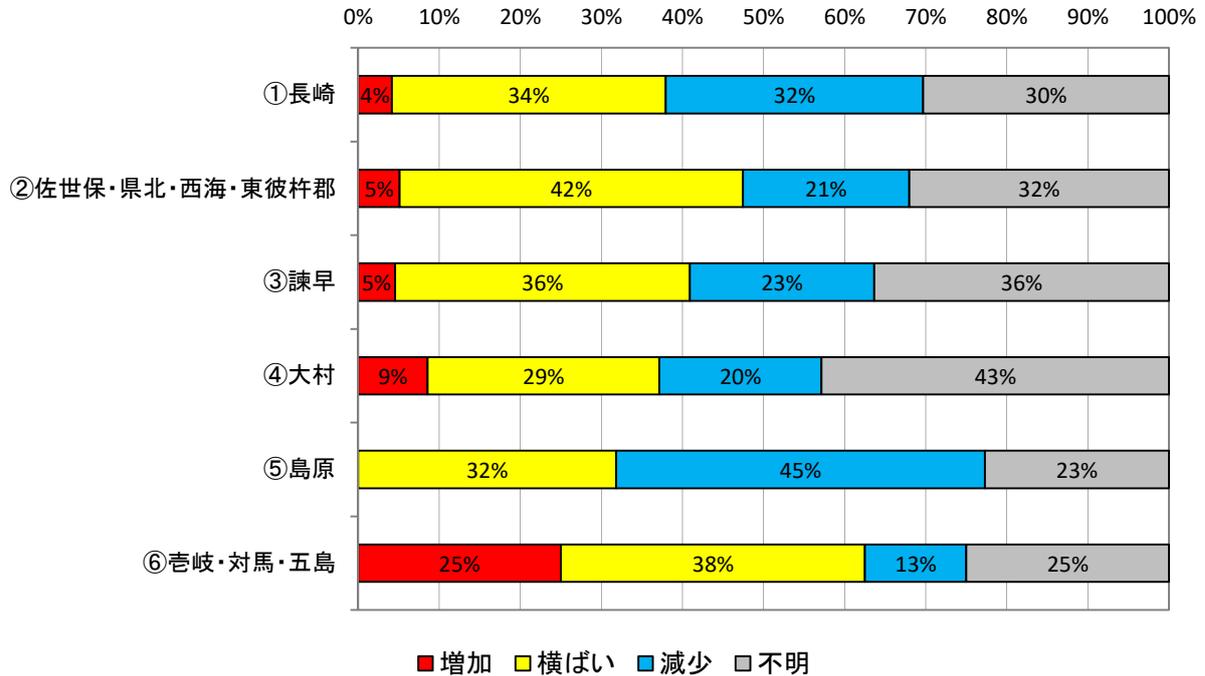
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	今回DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	22	78	39	11	150	-12.2	-11.5	-0.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	14	49	10	6	79	5.5	5.0	0.5
③諫早	9	24	11	2	46	-4.5	-2.4	-2.1
④大村	6	23	6	1	36	0.0	18.8	-18.8
⑤島原	2	12	6	3	23	-20.0	-34.6	14.6
⑥壱岐・対馬・五島	1	5	2	0	8	-12.5	22.2	-34.7
全体	54	191	74	23	342	-6.3	-4.3	-2.0

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	-10.4	-8.7	0.8	-11.5	-12.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-4.8	-4.3	4.2	5.0	5.5
③諫早	-21.9	17.1	19.4	-2.4	-4.5
④大村	22.7	9.4	9.1	18.8	0.0
⑤島原	-30.4	-23.1	-20.0	-34.6	-20.0
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	0.0	28.6	22.2	-12.5

商業地および投資物件取引

実感



回答数及びDI値

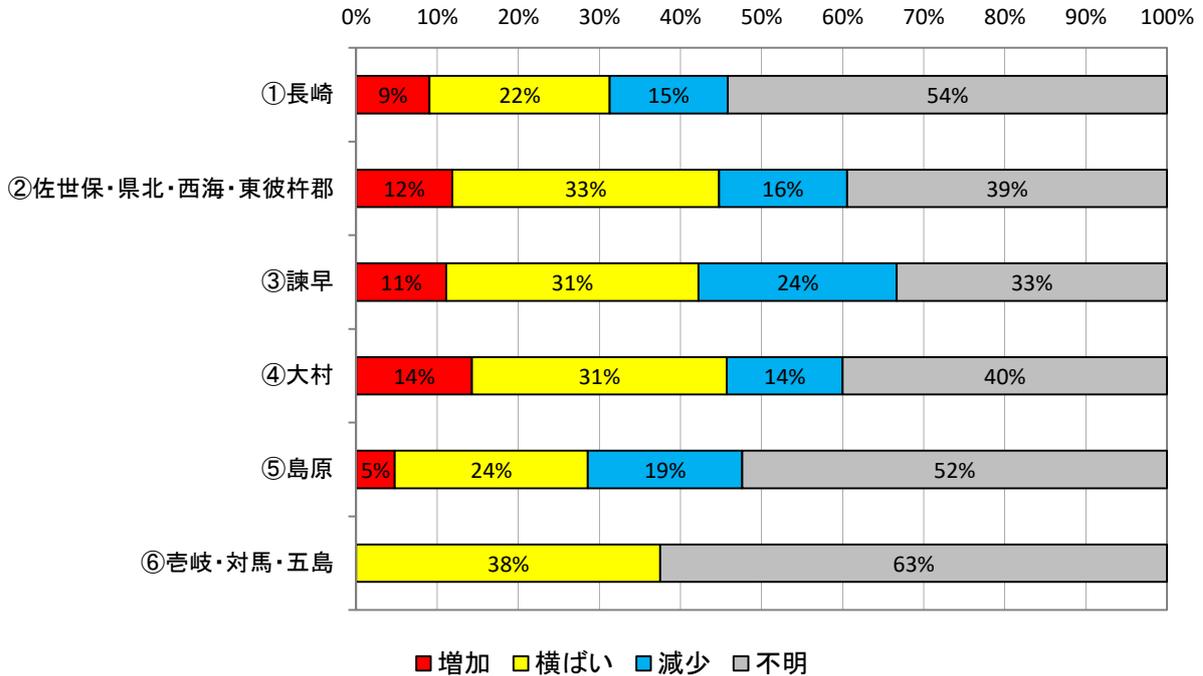
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	6	49	46	44	145	-39.6	-13.5	-26.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	4	33	16	25	78	-22.6	-33.9	11.3
③諫早	2	16	10	16	44	-28.6	-3.8	-24.8
④大村	3	10	7	15	35	-20.0	-22.7	2.7
⑤島原	0	7	10	5	22	-58.8	-53.3	-5.5
⑥壱岐・対馬・五島	2	3	1	2	8	16.7	0.0	16.7
全体	17	118	90	107	332	-32.4	-20.6	-11.8

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	-23.3	-19.6	-11.0	-13.5	-39.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-15.0	-6.1	3.2	-33.9	-22.6
③諫早	-27.8	-6.7	0.0	-3.8	-28.6
④大村	-17.6	-11.1	-14.3	-22.7	-20.0
⑤島原	-47.4	-62.5	-63.6	-53.3	-58.8
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-60.0	-25.0	0.0	16.7

分譲地またはマンション開発

実感



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	13	32	21	78	144	-12.1	-9.4	-2.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	9	25	12	30	76	-6.5	-16.7	10.2
③諫早	5	14	11	15	45	-20.0	8.3	-28.3
④大村	5	11	5	14	35	0.0	12.5	-12.5
⑤島原	1	5	4	11	21	-30.0	-40.0	10.0
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	0	5	8	0.0	0.0	0.0
全体	33	90	53	153	329	-11.4	-7.5	-3.9

過去から今回までのDI値推移

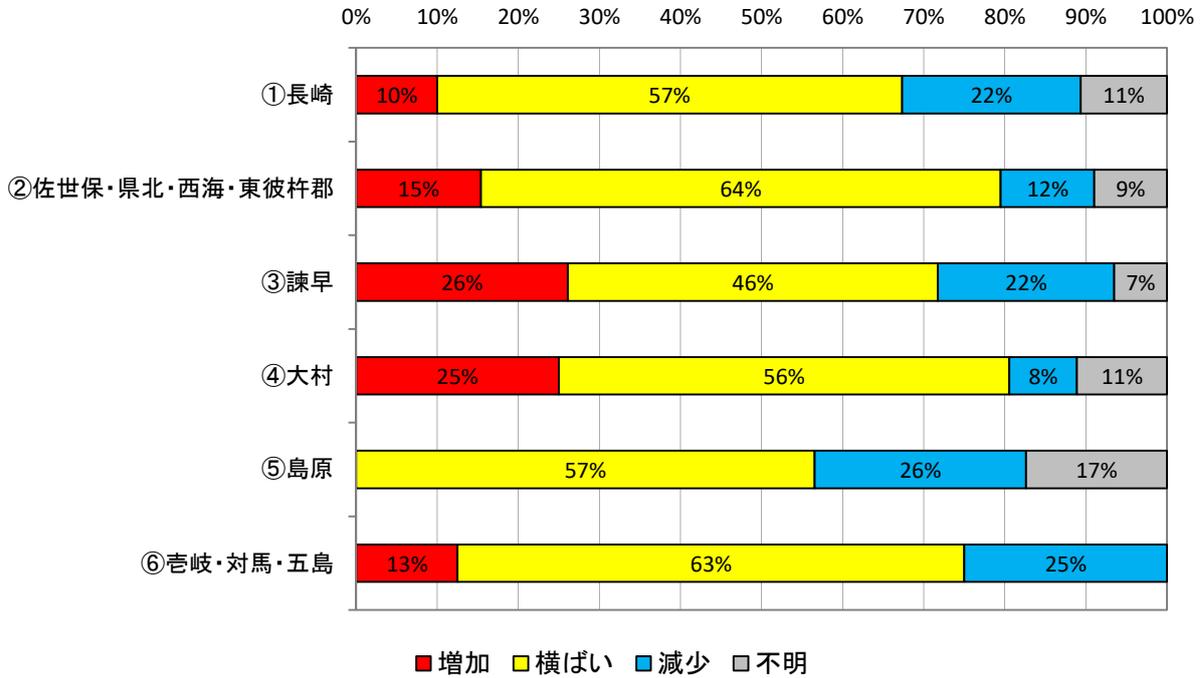
エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	-24.2	-15.3	-10.8	-9.4	-12.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-21.6	-2.9	-15.4	-16.7	-6.5
③諫早	-11.8	8.7	6.3	8.3	-20.0
④大村	-7.7	10.0	-10.5	12.5	0.0
⑤島原	-53.3	-30.8	-57.1	-40.0	-30.0
⑥壱岐・対馬・五島	-66.7	-40.0	-40.0	0.0	0.0

【問5】

半年後（令和元年12月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、現在（令和元年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

予測



回答数及びDI値

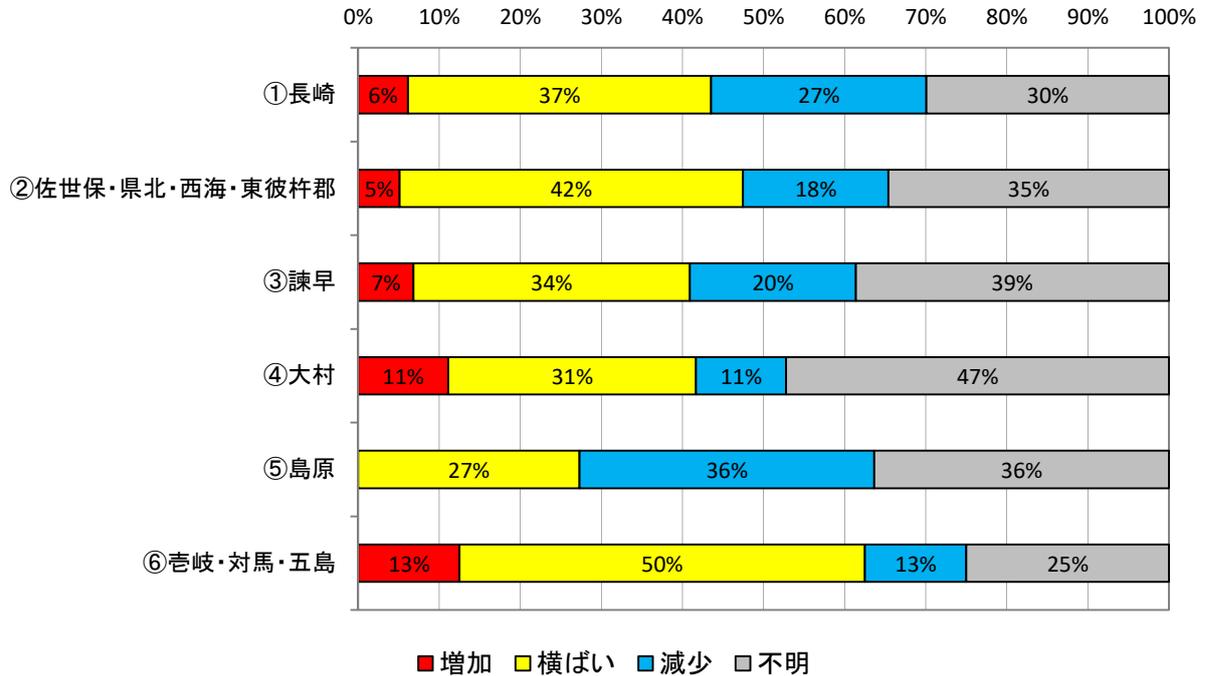
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	今回DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	15	86	33	16	150	-13.4	-2.2	-11.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	12	50	9	7	78	4.2	5.0	-0.8
③諫早	12	21	10	3	46	4.7	5.0	-0.3
④大村	9	20	3	4	36	18.8	12.5	6.3
⑤島原	0	13	6	4	23	-31.6	-20.0	-11.6
⑥壱岐・対馬・五島	1	5	2	0	8	-12.5	11.1	-23.6
全体	49	195	63	34	341	-4.6	0.9	-5.5

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	-8.2	-4.9	-5.8	-2.2	-13.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	1.6	-8.8	-4.3	5.0	4.2
③諫早	10.3	7.9	32.3	5.0	4.7
④大村	23.8	6.5	9.7	12.5	18.8
⑤島原	-25.0	-15.4	-20.0	-20.0	-31.6
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	-14.3	20.0	11.1	-12.5

商業地および投資物件取引

予測



回答数及びDI値

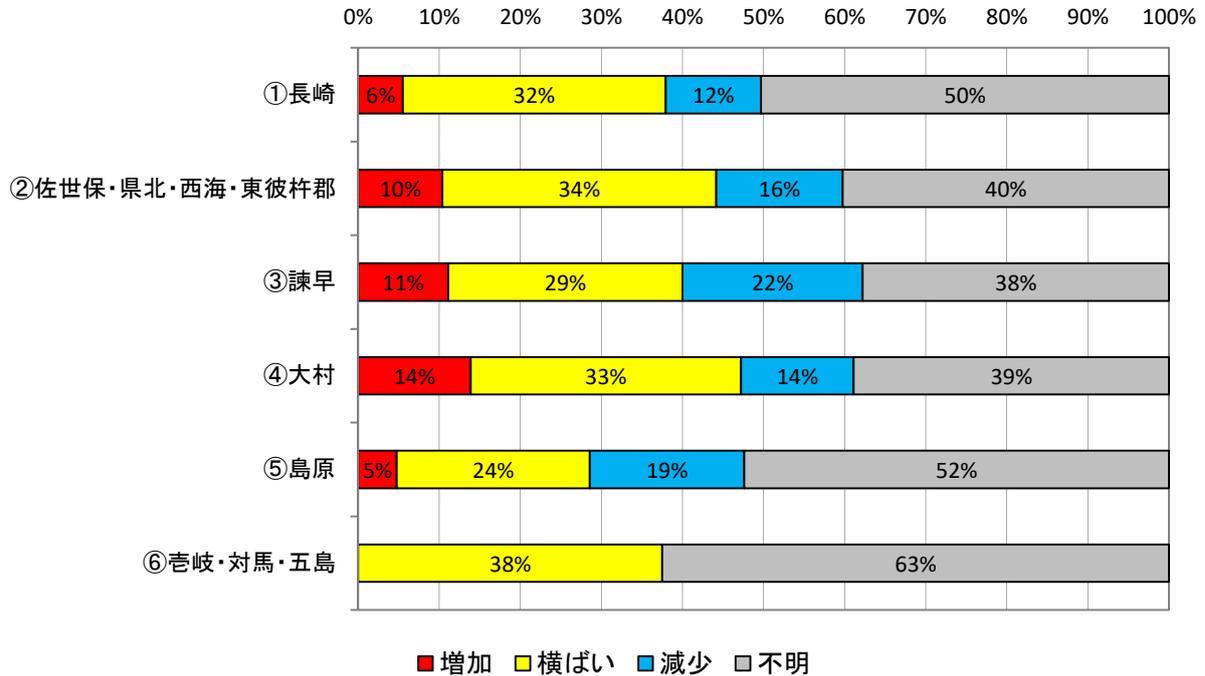
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	9	55	39	44	147	-29.1	-14.4	-14.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	4	33	14	27	78	-19.6	-8.5	-11.1
③諫早	3	15	9	17	44	-22.2	-6.9	-15.3
④大村	4	11	4	17	36	0.0	-14.3	14.3
⑤島原	0	6	8	8	22	-57.1	-46.7	-10.4
⑥壱岐・対馬・五島	1	4	1	2	8	0.0	-14.3	14.3
全体	21	124	75	115	335	-24.5	-14.0	-10.5

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	-21.5	-18.1	-19.8	-14.4	-29.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-20.5	-14.6	-20.0	-8.5	-19.6
③諫早	-15.0	-3.6	17.4	-6.9	-22.2
④大村	10.5	0.0	0.0	-14.3	0.0
⑤島原	-55.6	-56.3	-72.7	-46.7	-57.1
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-40.0	-25.0	-14.3	0.0

分譲地またはマンション開発

予測



回答数及びDI値

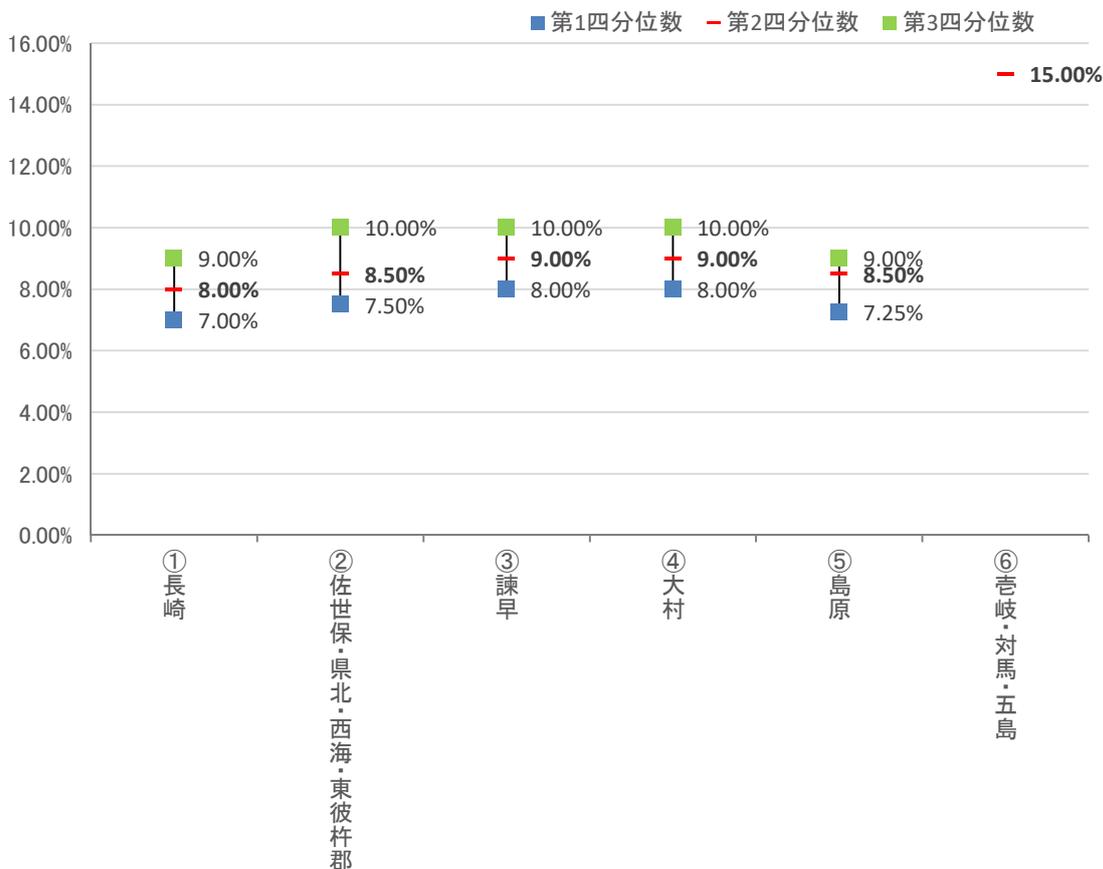
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数合計	DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	8	47	17	73	145	-12.5	-16.2	3.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	8	26	12	31	77	-8.7	-22.0	13.3
③諫早	5	13	10	17	45	-17.9	20.0	-37.9
④大村	5	12	5	14	36	0.0	13.0	-13.0
⑤島原	1	5	4	11	21	-30.0	-40.0	10.0
⑥彦岐・対馬・五島	0	3	0	5	8	0.0	0.0	0.0
全体	27	106	48	151	332	-11.6	-10.3	-1.3

過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	-33.3	-21.3	-14.5	-16.2	-12.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-18.4	-5.4	-8.0	-22.0	-8.7
③諫早	-17.4	18.2	15.8	20.0	-17.9
④大村	25.0	-8.7	16.7	13.0	0.0
⑤島原	-64.3	-42.9	-75.0	-40.0	-30.0
⑥彦岐・対馬・五島	-100.0	0.0	0.0	0.0	0.0

【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	7.00%	8.00%	9.00%	75
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	7.50%	8.50%	10.00%	36
③諫早	8.00%	9.00%	10.00%	21
④大村	8.00%	9.00%	10.00%	20
⑤島原	7.25%	8.50%	9.00%	8
⑥杵岐・対馬・五島	算定不可	15.00%	算定不可	1

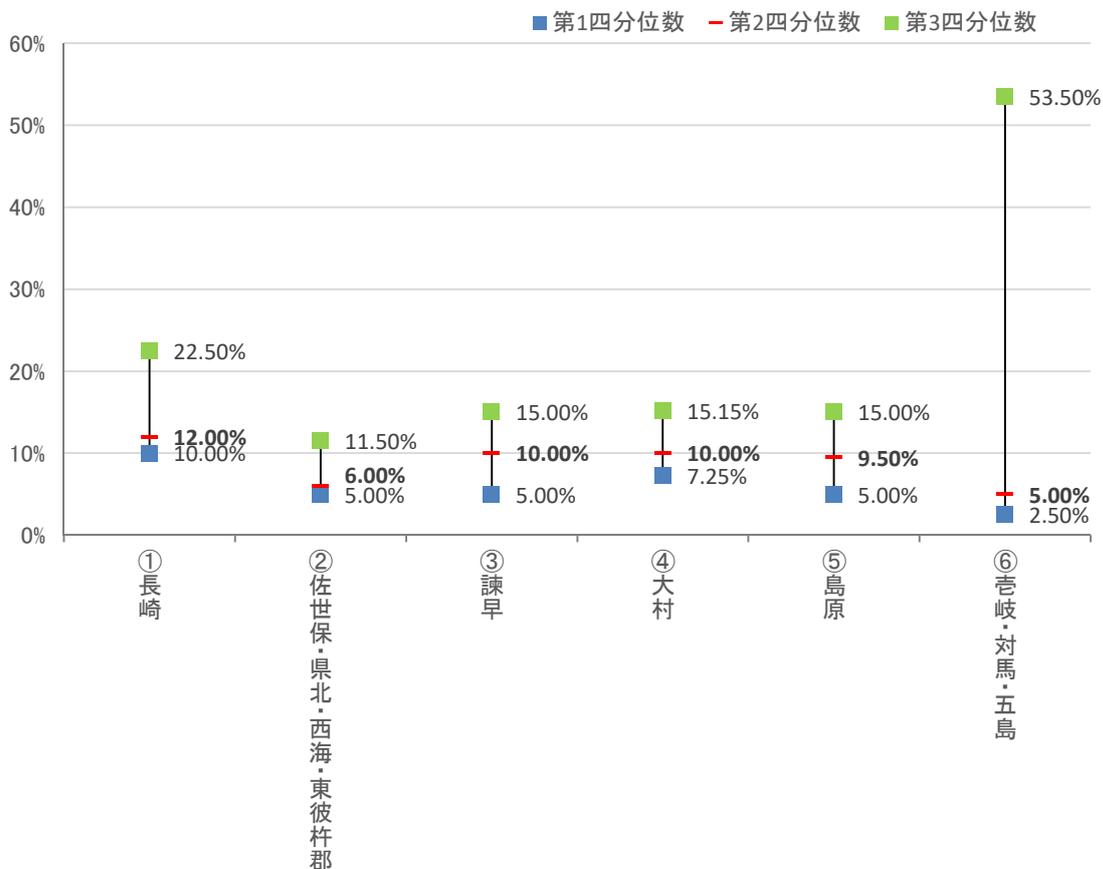
四分位数とは各データの値を大きさの順に並べたときに、4等分する位置の値をいう。小さい方から順に第1四分位数(第2四分位数より下のゾーンにおける中央値)、第2四分位数(全データにおける中央値)、第3四分位数(第2四分位数より上のゾーンにおける中央値)という。

過去から今回までの第2四分位数の推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	8.00%	8.20%	8.00%
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	9.00%	9.00%	8.50%
③諫早	10.00%	8.00%	9.00%
④大村	9.08%	9.55%	9.00%
⑤島原	9.30%	9.25%	8.50%
⑥杵岐・対馬・五島	13.00%	8.00%	15.00%

【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	10.00%	12.00%	22.50%	69
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	5.00%	6.00%	11.50%	36
③諫早	5.00%	10.00%	15.00%	18
④大村	7.25%	10.00%	15.15%	18
⑤島原	5.00%	9.50%	15.00%	16
⑥杵岐・対馬・五島	2.50%	5.00%	53.50%	5

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。

過去から今回までの第2四分位数の推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6
①長崎	10.00%	10.00%	12.00%
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	10.00%	10.00%	6.00%
③諫早	8.50%	10.00%	10.00%
④大村	10.00%	12.00%	10.00%
⑤島原	8.25%	8.00%	9.50%
⑥杵岐・対馬・五島	10.00%	5.00%	5.00%

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）

アーバンハウス
(株)アール不動産
(株)あおぞら不動産
あさひ住宅
穴吹興産(株)長崎支店
(有)アリス不動産
(有)伊藤不動産
(株)ABC長崎駅前店
オフィス福井
オリーブ企画
嘉住庵
菊地不動産
(株)協同ライフ長崎
(有)きよう土地建物
グッドホーム(株)
グラバー不動産
(株)グランドライン
(株)経営支援センター
(株)ケイズプロパティ
(株)悟商
(株)西海建設
(有)さかい住宅
(株)坂本興産
ジェイ・スタイル(株)
JR西日本プロパティーズ(株)九州支社
(有)下屋敷
(株)昇陽不動産
昭和住宅
信愛不動産
新生不動産(有)
新日本不動産(株)長崎支店
(株)信和ホッとハウス
粹工舎
(株)スマイルハウス
晴和不動産
(株)創和ハウジング
(株)そとわコーポレーション
(株)谷川建設 谷川不動産
タマホーム(株)時津店
(株)地中海
デイリー不動産
田園都市(株)
(有)東和不動産
長崎住宅総合(株)
長崎大学生協同組合
長崎大建不動産(株)
中町不動産(有)
那須不動産サービス(株)
(株)ハウスDECO
ハウス流通(株)
(株)パナホーム長崎
(有)浜田不動産
(有)浜福商会
(有)パルハウス
ひろせ不動産
Forever Estate(有)
(有)福井商事

(株)福德不動産
フジ住研(株)
不動産カドムラ企画
不動産柴田(有)
プラステート(株)
(有)プランニングイナオ
(株)プレイス不動産販売
(有)マック
(有)松本総合事務所
丸協不動産
丸吉不動産
(株)三上住宅
三巴産業(株)
(有)三葉住宅
宮川住研(株)
(株)三山不動産
(有)メンテナンス長崎
山口不動産(有)
(有)やまたつ不動産
(株)山本不動産
(株)ユー・エム企画長崎店
ライフステージ(株)
(株)ランドトラスト
リビングクリエイト
(株)ルヴァン
(株)ルーモエステート
(有)愛光不動産
(株)アウルエステート
アサダ住宅産業
(有)アサヒ土地建物
アトム不動産(株)
(資)井芹地所
エースハウス(株)
エステイト・吉居
(株)小川工務店
(有)木宮不動産商事
(株)朽原建設
(株)小佐々建設
(株)佐世保地所
佐世保立地(有)
(株)サム不動産
(有)シティプラン
新日本不動産(株)佐世保支店
(株)スカイホーム
(株)スタンドハウス
(株)ダイシン
(株)大成住宅
大鵬不動産
(有)田崎工務店
(株)田崎不動産
(株)谷川建設佐世保支店
タマル不動産(株)
筒井土地建物
東彼不動産相談所
長崎県立大学佐世保校生活協同組合
(株)バードハウジング
(株)ファーストホーム

(有) 不動産アシスト
(株) プラム
(有) 古川不動産
森塚不動産 (株)
(株) 山口住建工業
(株) 山下材木店
(株) ユウキ
(有) ロン・ホーム企画
(株) アオイ不動産
(株) アオキ不動産
あおばエステート
朝日 I & R リアルティ (株) 大村営業所
(有) 朝日土地建物
E. M. サービス
(株) 池田建設エイブルネットワーク大村店
大村土地建物 (株)
かりん不動産
(株) 琴花園
(有) 三城土地建物
宅建総合企画
(有) とかい不動産
(株) なるみライフサービス
(株) ハウジングロビー・リーシング&プロパティ 大村店
林住宅不動産
(株) ミツワ不動産管理
(有) MIYUKI 企画
やまさき土地建物
(株) ヤマト開発不動産 大村支店
(有) アート不動産流通
(有) アイエス企画
(有) 池田不動産
大家不動産 (株)
大家不動産 (株) 諫早駅西口店
大家不動産 (株) 諫早中央店
(株) クロダ
(株) ザ・ホーム
ジスコ不動産 (株)
(有) 伸工舎
(有) 西友ハウジング
大成住宅
(有) 大宝商事
(株) 多良見住宅
D o u b a r a 不動産
(有) トラスト不動産
長崎住宅センター (株)
(株) ナカシマ不動産
(有) 中野不動産
(株) 中溝緑化建設
西尾不動産管理 (有)
(有) ニチエイ地所
(株) ハート不動産
(有) 堀川総本店
(株) ミヤコ
宮崎不動産
(有) モリ不動産
山本産業 (株)
吾妻不動産
大久保不動産
小浜不動産

(株) 喜多不動産
(株) 三長不動産
東洋興産
(有) 長崎不動産
(株) ホンダ不動産
ミズキ不動産
(同) ライフプラン不動産
(株) 今村組
(有) 千代田建設
対馬不動産 (株)
(株) 中村興産
アースコンサル (有)
相川工務店 (株)
アウトリブ不動産合同会社
あおい宅建 (有)
(株) 飯盛グリーン開発
(株) ウイングホーム
エコホームたけ
オフィス・エヌ・ワイ・ケイ (株)
川久保不動産
(株) 北岡物流
(有) キャプテン西九州
(株) 久和ハウジング
(有) サンワード・エヌ
白石建設 (株)
(株) 第百不動産
田中建設産業 (株)
(株) 日東建設
(株) 日本エコネット
(株) のぞみ
ハウスコミュニティ (株)
ひまわり不動産 (有)
(株) ホームズ
むかい企画 (株)
ヤベホーム (株)
山中不動産
ランドアークサービス (株)
(有) ランド企画
わかしお不動産管理

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5回 令和元年7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（令和元年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30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（令和元年12月1日）の土地価格及び賃料の動向は、現在（令和元年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（令和元年6月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、半年前（平成30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（令和元年12月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、現在（令和元年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。