

第6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2年10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3年3月26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2年10月1日）の価格及び賃料の動向の実感	8
問3. 1年後（令和3年10月1日）の価格及び賃料の動向の予測	14
問4. 現在（令和2年10月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数の実感	20
問5. 1年後（令和3年10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
III. 【コロナ禍特別アンケート】新型コロナウイルス感染拡大による不動産市場への影響	34
《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

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

2. 調査基準日

令和2年10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 1,081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：31.8% (有効回答数 344)

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。

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

(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。

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

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。

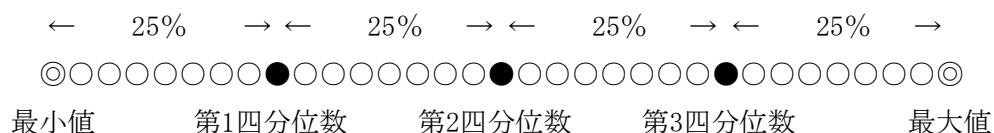
注2）DI値は回答総数が多いほど精度が向上します。グラフと同様に回答総数が少な

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. コロナ禍特別アンケート

通常の DI 調査に加えて、今回は特別に、新型コロナウイルス感染拡大による不動産市場への影響についてのアンケートを実施しました。

影響が懸念される令和2年3月以降の状況に焦点を置いた質問内容となっており、設問ごとの回答割合を棒グラフで表示しています。

8. 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	19.2	-8.6	上昇感に落ち着きを実感
	予 測	22.9	-3.2	-22.4	上昇から転じて下落を予測
住 宅 地（斜面地） 価 格	実 感	-48.2	-52.7	-4.5	依然下落を実感
	予 測	-45.0	-62.1	-9.4	下落感の強まりを予測
商 業 地 価 格	実 感	30.7	11.4	-19.3	上昇感に落ち着きを実感
	予 測	21.4	-17.0	-28.4	上昇から転じて下落を予測
中 古 マ ン シ ョ ン 価 格	実 感	18.1	19.5	1.4	依然上昇を実感
	予 測	10.2	-10.7	-30.2	上昇から転じて下落を予測
住 宅 賃 料	実 感	-19.5	-18.4	1.1	依然下落を実感
	予 測	-23.3	-36.5	-18.1	下落感の強まりを予測
店 舗 ・ 事 務 所 賃 料	実 感	-31.5	-51.1	-19.6	下落感の強まりを実感
	予 測	-27.9	-59.9	-8.8	下落感の強まりを予測

※「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、大村地区では上昇傾向が続いている一方で、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。斜面地価格は除く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る。

【商業地】

実感では依然として上昇が下落を上回ったが、前回までと比較するとかなりの落ち着きが見られる。一方、予測では上昇から転じて下落の回答が上回った。

商業地価格は、実感では長崎地区と大村地区は上昇が下落を上回ったが、佐世保・県北地区と諫早地区で上昇から下落に転じ、特に島原半島や離島地域においては下落感が強い。予測では大村地区において辛うじて上昇が下落を上回っているが、長崎地区でも下落に転じ、全体的に厳しい見通しとなっている。

【中古マンション】

依然として上昇を実感する回答が多いが、予測では転じて下落が上昇を上回った。

【賃料】

住宅は依然として下落を実感、店舗・事務所は下落感が強まった。予測では住宅、店舗・事務所ともにさらに下落が強まる結果となった。

前回まで上昇が下落を上回っていた大村地区の実感値でも、ついに上昇が下落を下回る結果となった。全体的に、実感・予測ともに下落感が強い。

【総括】

住宅系（住宅地価格、中古マンション価格、住宅賃料）ではそれほどでもないが、商業系（商業地価格、店舗・事務所賃料）では今回実感が前回実感・予測を大きく下回っており、コロナ禍の影響が見受けられる。また先行き不透明感から、今回予測も厳しい結果となった。

(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	31.7	25.4	-6.3	上昇感に落ち着きを実感
	予 測	20.7	-1.5	-26.9	上昇から転じて下落を予測
住 宅 地（斜面地）価 格	実 感	-72.1	-71.7	0.4	依然下落を実感
	予 測	-67.6	-74.0	-2.3	依然下落を予測
商 業 地 価 格	実 感	56.0	33.0	-23.0	上昇感に落ち着きを実感
	予 測	31.0	-3.1	-36.1	上昇から転じて下落を予測
中 古 マ ン シ ョ ン 価 格	実 感	19.0	25.2	6.2	上昇感の高まりを実感
	予 測	-4.7	-17.1	-42.3	上昇から転じて下落を予測
住 宅 賃 料	実 感	-38.3	-29.7	8.6	下落感の弱まりを実感
	予 測	-41.7	-41.9	-12.2	下落感の強まりを予測
店 舗 ・ 事 務 所 賃 料	実 感	-50.0	-60.0	-10.0	下落感の強まりを実感
	予 測	-46.7	-68.6	-8.6	下落感の強まりを予測

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	16.7	17.3	0.6	依然上昇を実感
	予 測	9.1	5.3	-12.0	上昇感に落ち着きを予測
住 宅 地（斜面地）価 格	実 感	-52.0	-52.2	-0.2	依然下落を実感
	予 測	-42.7	-63.0	-10.8	下落感の強まりを予測
商 業 地 価 格	実 感	16.7	-4.8	-21.5	上昇から転じて下落を実感
	予 測	4.4	-27.5	-22.7	下落感の強まりを予測
中 古 マ ン シ ョ ン 価 格	実 感	24.6	24.2	-0.4	依然上昇を実感
	予 測	9.7	3.1	-21.1	上昇感に落ち着きを予測
住 宅 賃 料	実 感	-18.1	-18.8	-0.7	依然下落を実感
	予 測	-20.8	-40.8	-22.0	下落感の強まりを予測
店 舗 ・ 事 務 所 賃 料	実 感	-28.6	-56.1	-27.5	下落感の強まりを実感
	予 測	-26.1	-66.7	-10.6	下落感の強まりを予測

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	20.0	10.8	-9.2	上昇感に落ち着きを実感
	予 測	0.0	-25.7	-36.5	上昇から転じて下落を予測
住 宅 地（斜面地）価 格	実 感	-43.6	-47.2	-3.6	依然下落を実感
	予 測	-39.0	-65.7	-18.5	下落感の強まりを予測
商 業 地 価 格	実 感	10.3	-12.5	-22.8	上昇から転じて下落を実感
	予 測	2.6	-33.3	-20.8	下落感の強まりを予測
中 古 マ ン シ ョ ン 価 格	実 感	5.6	-10.3	-15.9	上昇から転じて下落を実感
	予 測	-10.8	-27.6	-17.3	下落感の強まりを予測
住 宅 賃 料	実 感	-17.9	-5.9	12.0	下落感の弱まりを実感
	予 測	-18.4	-33.3	-27.4	下落感の強まりを予測
店 舗 ・ 事 務 所 賃 料	実 感	-27.0	-35.5	-8.5	下落感の強まりを実感
	予 測	-17.9	-41.9	-6.4	下落感の強まりを予測

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	36.4	52.4	16.0	上昇感の高まりを実感
	予 測	26.7	29.3	-23.1	上昇感に落ち着きを予測
住 宅 地（斜面地）価 格	実 感	-7.1	11.1	18.2	下落から転じて上昇を実感
	予 測	-18.5	-10.8	-21.9	上昇から転じて下落を予測
商 業 地 価 格	実 感	30.8	35.5	4.7	上昇感の高まりを実感
	予 測	22.2	5.7	-29.8	上昇感に落ち着きを予測
中 古 マ ン シ ョ ン 価 格	実 感	22.2	24.1	1.9	依然上昇を実感
	予 測	12.5	3.4	-20.7	上昇感に落ち着きを予測
住 宅 賃 料	実 感	3.6	-2.9	-6.5	上昇から転じて下落を実感
	予 測	-10.7	-18.2	-15.3	下落感の強まりを予測
店 舗 ・ 事 務 所 賃 料	実 感	7.7	-14.3	-22.0	上昇から転じて下落を実感
	予 測	-3.8	-25.8	-11.5	下落感の強まりを予測

⑤島原地区

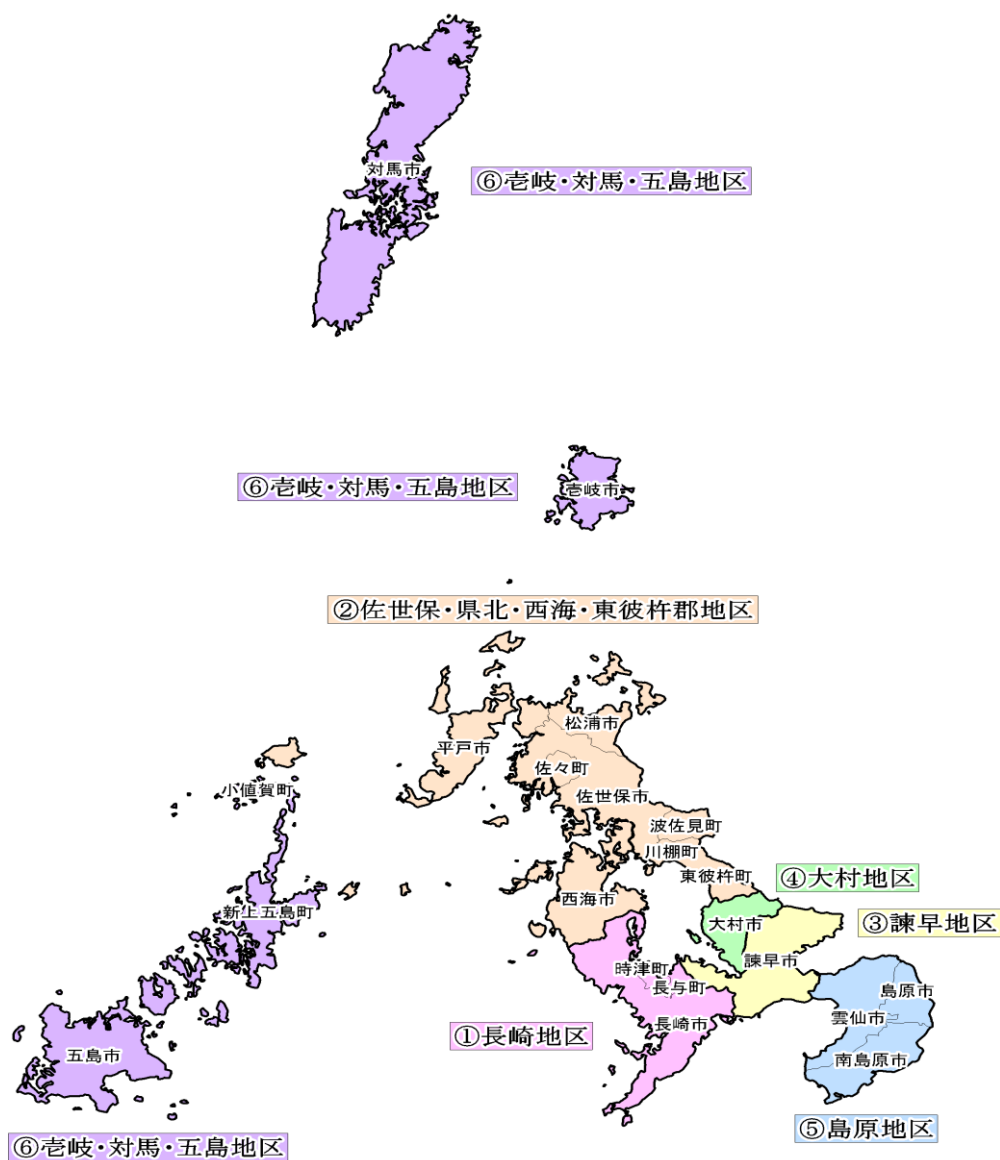
		前回DI値	今回DI値	増減	所 見
住 宅 地（平坦地）価 格	実 感	-39.1	-33.3	5.8	下落感の弱まりを実感
	予 測	-27.3	-42.3	-9.0	下落感の強まりを予測
住 宅 地（斜面地）価 格	実 感	-72.2	-63.2	9.0	下落感の弱まりを実感
	予 測	-64.7	-60.0	3.2	依然下落を予測
商 業 地 価 格	実 感	-44.4	-57.9	-13.5	下落感の強まりを実感
	予 測	-35.3	-59.1	-1.2	依然下落を予測
中 古 マ ン シ ョ ン 価 格	実 感	-57.1	-25.0	32.1	下落感の弱まりを実感
	予 測	-33.3	-16.7	8.3	下落感の弱まりを予測
住 宅 賃 料	実 感	-13.0	-7.4	5.6	下落感の弱まりを実感
	予 測	-27.3	-34.6	-27.2	下落感の強まりを予測
店 舗 ・ 事 務 所 賃 料	実 感	-55.0	-60.9	-5.9	依然下落を実感
	予 測	-52.6	-58.3	2.6	依然下落を予測

⑥壱岐・対馬・五島地区

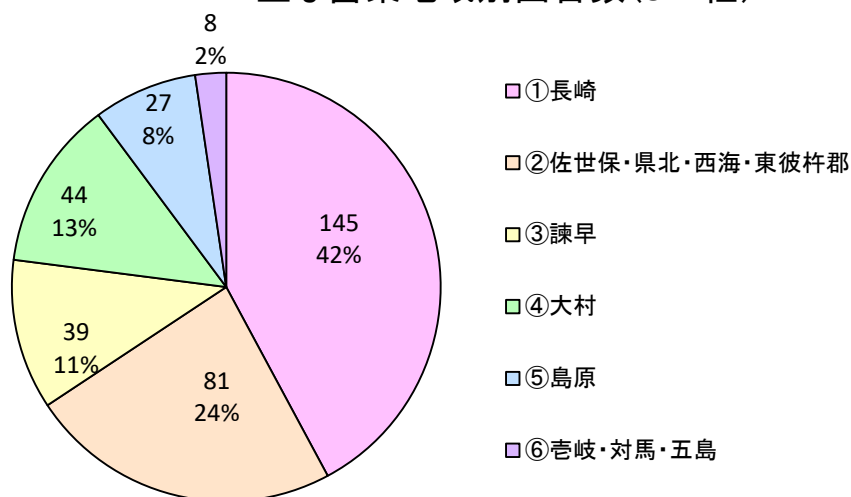
		前回DI値	今回DI値	増減	所 見
住 宅 地（平坦地）価 格	実 感	-25.0	-28.6	-3.6	下落感の強まりを実感
	予 測	-25.0	-57.1	-28.5	下落感の強まりを予測
住 宅 地（斜面地）価 格	実 感	-33.3	-40.0	-6.7	下落感の強まりを実感
	予 測	-50.0	-100.0	-60.0	下落感の強まりを予測
商 業 地 価 格	実 感	-42.9	-20.0	22.9	下落感の弱まりを実感
	予 測	-42.9	-83.3	-63.3	下落感の強まりを予測
中 古 マ ン シ ョ ン 価 格	実 感	0.0	0.0	0.0	依然横ばいを実感
	予 測	0.0	0.0	0.0	依然横ばいを予測
住 宅 賃 料	実 感	12.5	14.3	1.8	依然上昇を実感
	予 測	-12.5	0.0	-14.3	上昇から転じて横ばいを予測
店 舗 ・ 事 務 所 賃 料	実 感	-28.6	-33.3	-4.7	下落感の強まりを実感
	予 測	-14.3	-83.3	-50.0	下落感の強まりを予測

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。

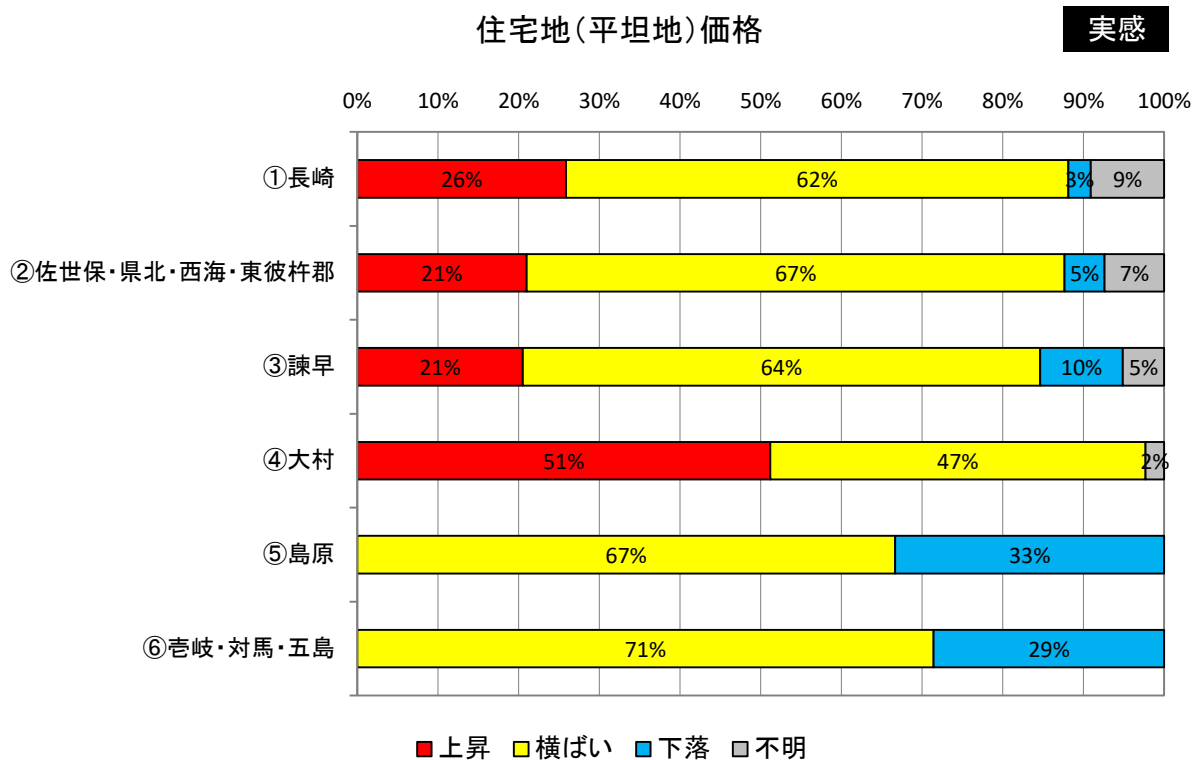


主な営業地域別回答数(344社)



【問2】

現在（令和2年10月1日）の価格及び賃料の動向について、1年前（令和元年10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

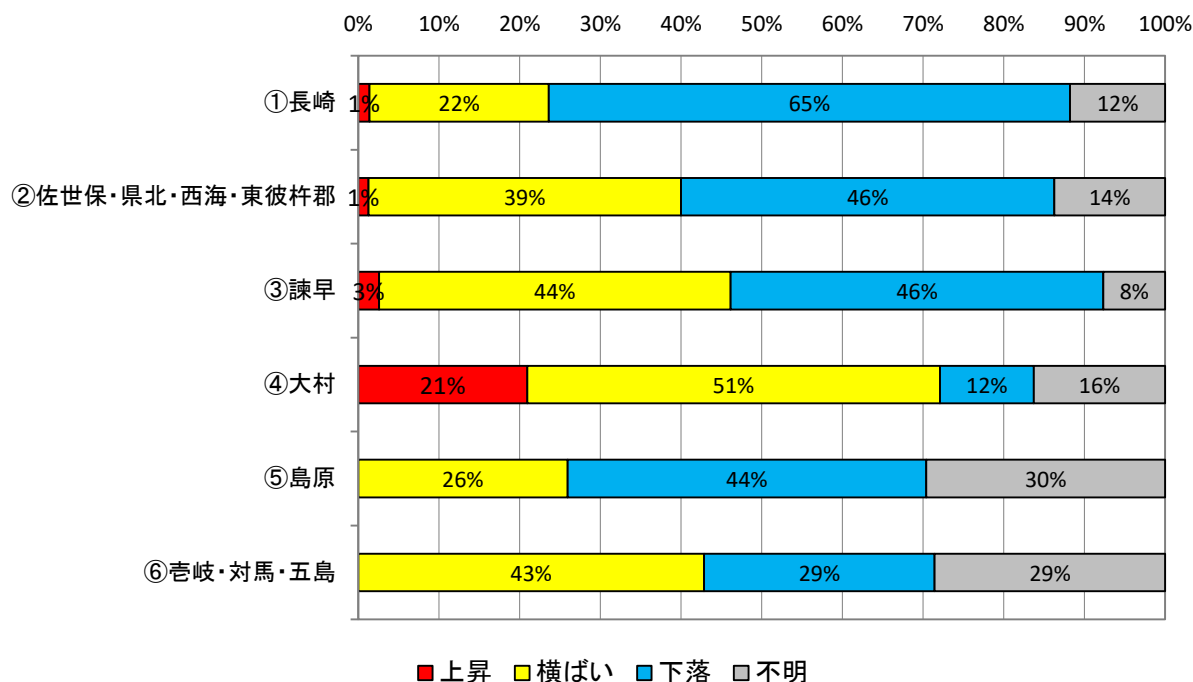
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	37	89	4	13	143	25.4	31.7	-6.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	17	54	4	6	81	17.3	16.7	0.6
③諫早	8	25	4	2	39	10.8	20.0	-9.2
④大村	22	20	0	1	43	52.4	36.4	16.0
⑤島原	0	18	9	0	27	-33.3	-39.1	5.8
⑥壱岐・対馬・五島	0	5	2	0	7	-28.6	-25.0	-3.6
全体	84	211	23	22	340	19.2	27.8	-8.6

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	R2.10
①長崎	13.9	35.1	30.8	45.1	31.7	25.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-15.9	4.3	6.1	11.1	16.7	17.3
③諫早	-9.4	-5.6	11.8	20.9	20.0	10.8
④大村	54.5	28.1	57.1	65.6	36.4	52.4
⑤島原	-40.9	-44.0	-33.3	-37.5	-39.1	-33.3
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-57.1	-57.1	-22.2	-25.0	-28.6

住宅地(斜面地)価格

実感



回答数及びDI値

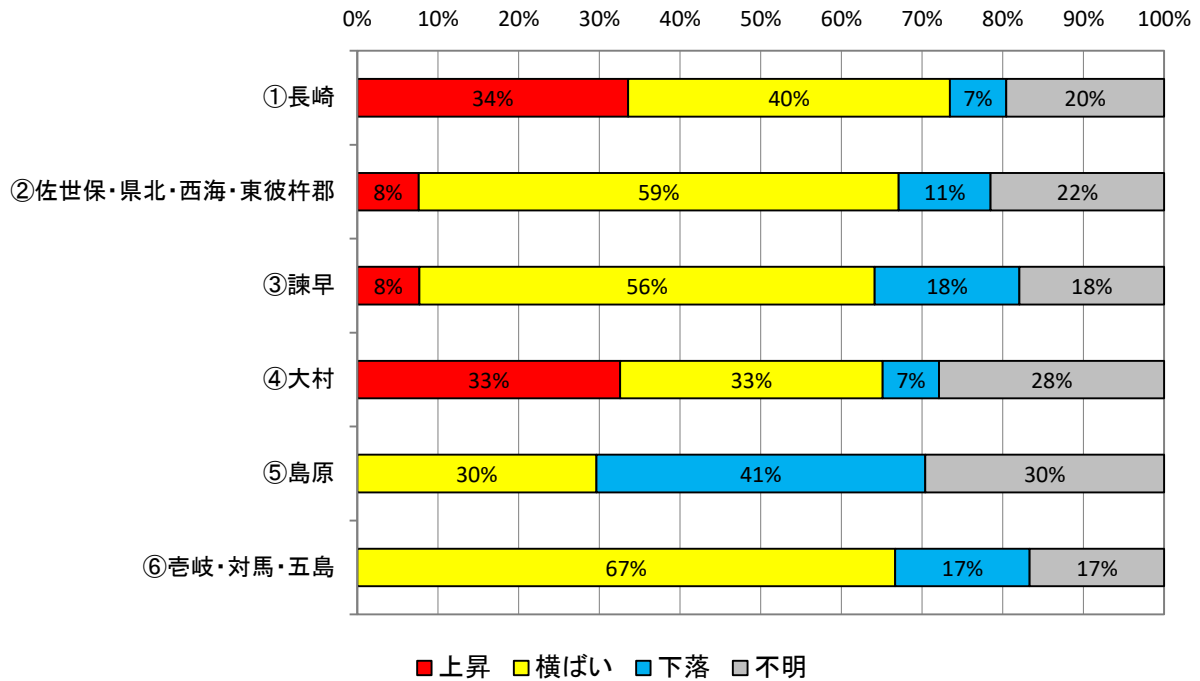
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	2	32	93	17	144	-71.7	-72.1	0.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	1	31	37	11	80	-52.2	-52.0	-0.2
③諫早	1	17	18	3	39	-47.2	-43.6	-3.6
④大村	9	22	5	7	43	11.1	-7.1	18.2
⑤島原	0	7	12	8	27	-63.2	-72.2	9.0
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	2	2	7	-40.0	-33.3	-6.7
全体	13	112	167	48	340	-52.7	-48.2	-4.5

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	R2.10
①長崎	-70.4	-67.8	-66.4	-68.2	-72.1	-71.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-65.5	-60.0	-31.8	-44.6	-52.0	-52.2
③諫早	-44.8	-42.3	-25.9	-17.9	-43.6	-47.2
④大村	-25.0	-21.4	6.3	0.0	-7.1	11.1
⑤島原	-50.0	-64.7	-70.6	-55.6	-72.2	-63.2
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-100.0	-40.0	-55.6	-33.3	-40.0

商業地価格

実感



回答数及びDI値

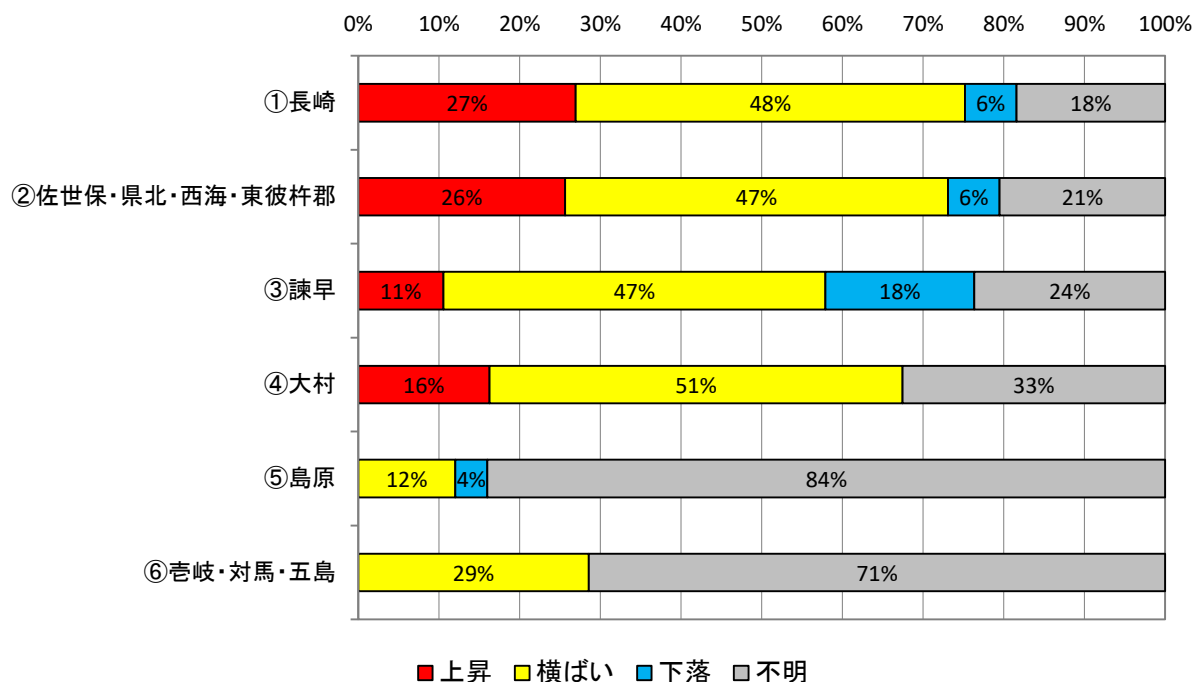
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	48	57	10	28	143	33.0	56.0	-23.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	6	47	9	17	79	-4.8	16.7	-21.5
③諫早	3	22	7	7	39	-12.5	10.3	-22.8
④大村	14	14	3	12	43	35.5	30.8	4.7
⑤島原	0	8	11	8	27	-57.9	-44.4	-13.5
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	1	1	6	-20.0	-42.9	22.9
全体	71	152	41	73	337	11.4	30.7	-19.3

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	R2.10
①長崎	23.3	43.8	50.5	63.0	56.0	33.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-16.7	5.4	2.5	10.1	16.7	-4.8
③諫早	-27.3	-18.5	16.0	9.4	10.3	-12.5
④大村	5.0	4.3	40.7	39.3	30.8	35.5
⑤島原	-31.6	-23.8	-50.0	-40.0	-44.4	-57.9
⑥壱岐・対馬・五島	-80.0	-83.3	-50.0	-33.3	-42.9	-20.0

中古マンション価格

実感



回答数及びDI値

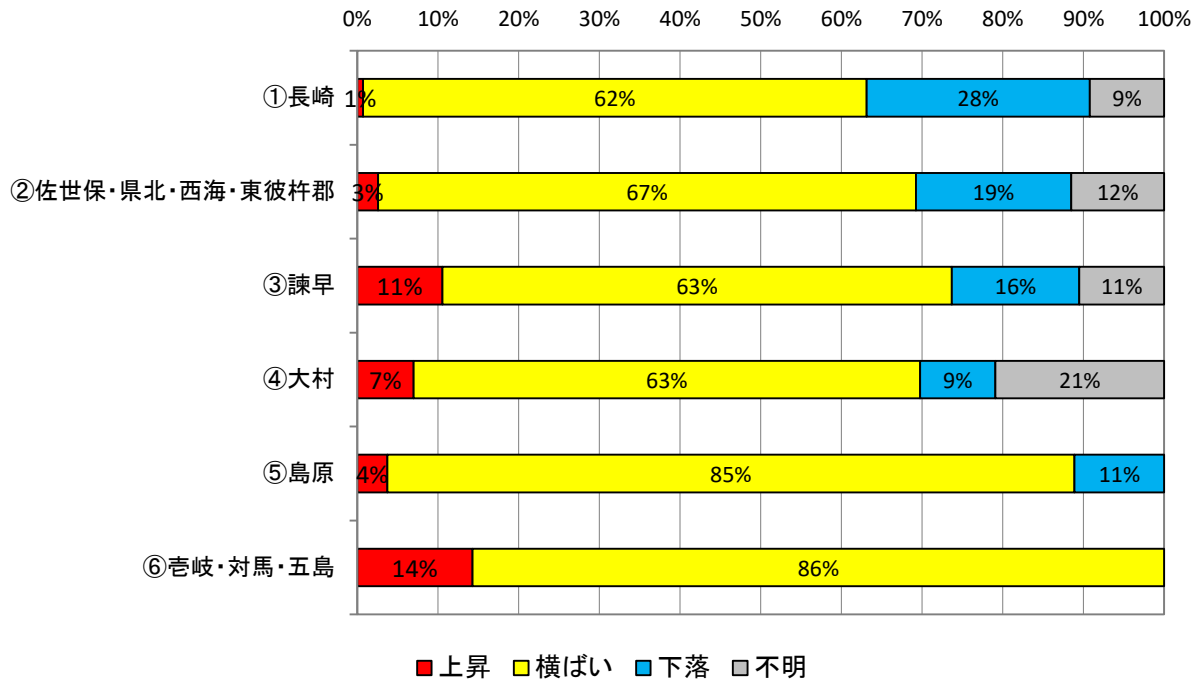
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	38	68	9	26	141	25.2	19.0	6.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	20	37	5	16	78	24.2	24.6	-0.4
③諫早	4	18	7	9	38	-10.3	5.6	-15.9
④大村	7	22	0	14	43	24.1	22.2	1.9
⑤島原	0	3	1	21	25	-25.0	-57.1	32.1
⑥壱岐・対馬・五島	0	2	0	5	7	0.0	0.0	0.0
全体	69	150	22	91	332	19.5	18.1	1.4

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	R2.10
①長崎	14.0	27.8	33.0	25.0	19.0	25.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-11.8	-8.0	30.6	8.1	24.6	24.2
③諫早	-4.5	-3.8	7.4	9.1	5.6	-10.3
④大村	18.8	13.6	37.5	34.8	22.2	24.1
⑤島原	-33.3	-25.0	-66.7	0.0	-57.1	-25.0
⑥壱岐・対馬・五島	-50.0	-75.0	-33.3	-66.7	0.0	0.0

住宅賃料

実感



回答数及びDI値

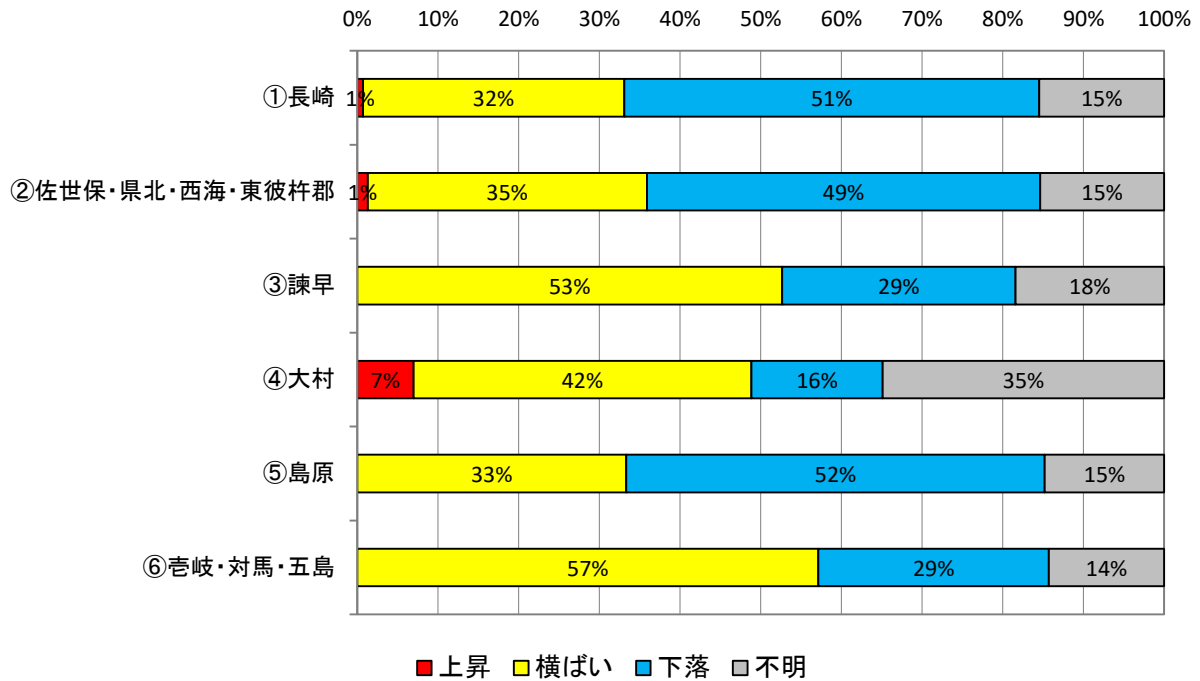
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	1	88	39	13	141	-29.7	-38.3	8.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	2	52	15	9	78	-18.8	-18.1	-0.7
③諫早	4	24	6	4	38	-5.9	-17.9	12.0
④大村	3	27	4	9	43	-2.9	3.6	-6.5
⑤島原	1	23	3	0	27	-7.4	-13.0	5.6
⑥壱岐・対馬・五島	1	6	0	0	7	14.3	12.5	1.8
全体	12	220	67	35	334	-18.4	-19.5	1.1

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	R2.10
①長崎	-21.4	-19.0	-28.5	-33.1	-38.3	-29.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-39.7	-24.6	-25.6	-19.7	-18.1	-18.8
③諫早	-30.0	-18.8	-6.3	0.0	-17.9	-5.9
④大村	-15.0	-17.9	-3.4	9.4	3.6	-2.9
⑤島原	-12.0	-24.0	-22.2	-12.5	-13.0	-7.4
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	-14.3	0.0	-12.5	12.5	14.3

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	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	1	46	73	22	142	-60.0	-50.0	-10.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	1	27	38	12	78	-56.1	-28.6	-27.5
③諫早	0	20	11	7	38	-35.5	-27.0	-8.5
④大村	3	18	7	15	43	-14.3	7.7	-22.0
⑤島原	0	9	14	4	27	-60.9	-55.0	-5.9
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	2	1	7	-33.3	-28.6	-4.7
全体	5	124	145	61	335	-51.1	-31.5	-19.6

過去から今回までのDI値推移

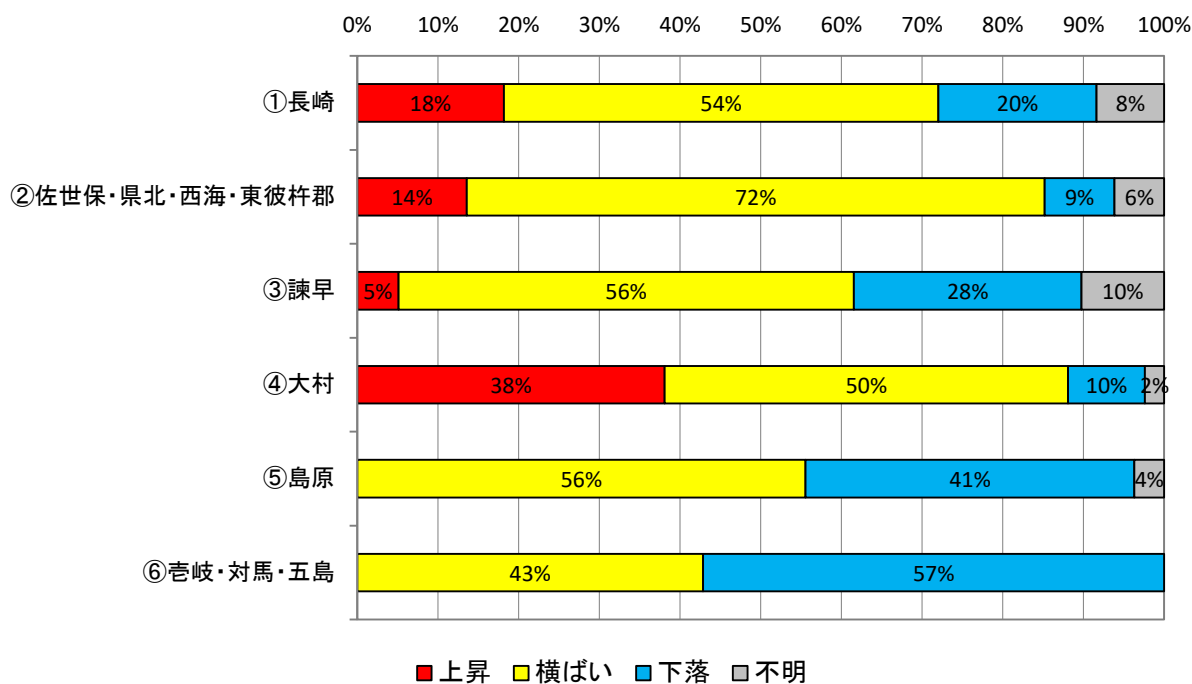
エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10
①長崎	-52.3	-41.5	-46.0	-40.2	-50.0	-60.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-62.5	-48.1	-51.3	-39.1	-28.6	-56.1
③諫早	-62.1	-45.2	-27.6	-14.3	-27.0	-35.5
④大村	-35.0	-22.7	-3.7	3.3	7.7	-14.3
⑤島原	-47.8	-47.6	-57.1	-38.1	-55.0	-60.9
⑥壱岐・対馬・五島	-80.0	-28.6	-33.3	-22.2	-28.6	-33.3

【問3】

1年後（令和3年10月1日）の価格及び賃料の動向は、現在（令和2年10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

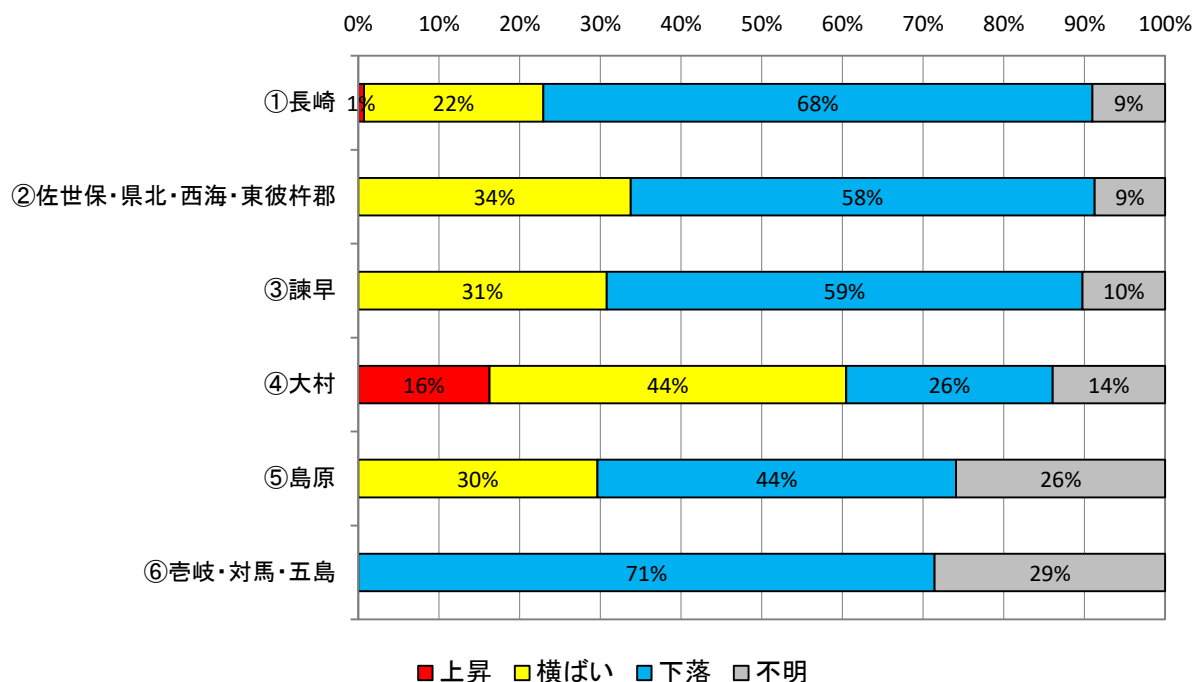
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	26	77	28	12	143	-1.5	20.7	-22.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	11	58	7	5	81	5.3	9.1	-3.8
③諫早	2	22	11	4	39	-25.7	0.0	-25.7
④大村	16	21	4	1	42	29.3	26.7	2.6
⑤島原	0	15	11	1	27	-42.3	-27.3	-15.0
⑥杵岐・対馬・五島	0	3	4	0	7	-57.1	-25.0	-32.1
全体	55	196	65	23	339	-3.2	22.9	-26.1

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	R2.10
①長崎	7.3	20.8	23.7	33.3	20.7	-1.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-17.5	1.4	8.2	17.3	9.1	5.3
③諫早	-6.1	-5.6	21.2	20.0	0.0	-25.7
④大村	45.5	18.8	51.4	46.9	26.7	29.3
⑤島原	-40.9	-25.0	-33.3	-20.0	-27.3	-42.3
⑥杵岐・対馬・五島	-60.0	-42.9	-50.0	-44.4	-25.0	-57.1

住宅地(斜面地)価格

予測



回答数及びDI値

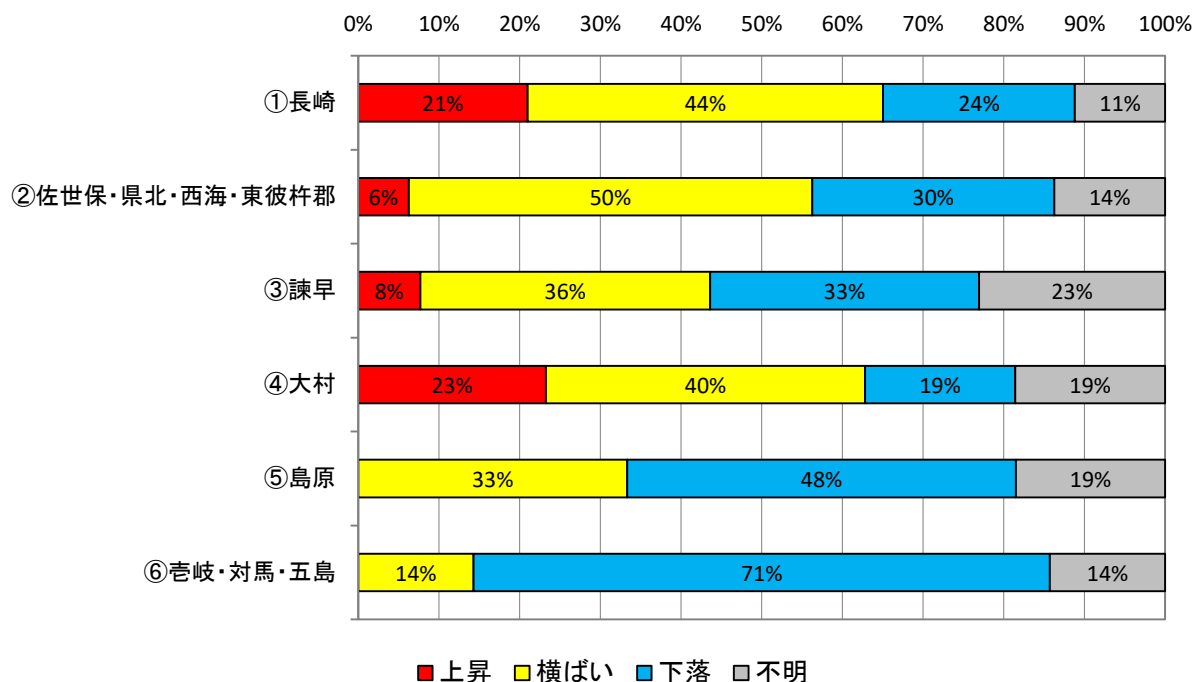
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	1	32	98	13	144	-74.0	-67.6	-6.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	0	27	46	7	80	-63.0	-42.7	-20.3
③諫早	0	12	23	4	39	-65.7	-39.0	-26.7
④大村	7	19	11	6	43	-10.8	-18.5	7.7
⑤島原	0	8	12	7	27	-60.0	-64.7	4.7
⑥壱岐・対馬・五島	0	0	5	2	7	-100.0	-50.0	-50.0
全体	8	98	195	39	340	-62.1	-45.0	-17.1

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	R2.10
①長崎	-69.5	-68.0	-62.9	-65.2	-67.6	-74.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-60.3	-48.5	-34.8	-39.5	-42.7	-63.0
③諫早	-40.0	-38.5	-29.6	-16.3	-39.0	-65.7
④大村	-10.0	-3.3	15.2	3.3	-18.5	-10.8
⑤島原	-55.6	-50.0	-52.9	-47.4	-64.7	-60.0
⑥壱岐・対馬・五島	-50.0	-80.0	-40.0	-66.7	-50.0	-100.0

商業地価格

予測



回答数及びDI値

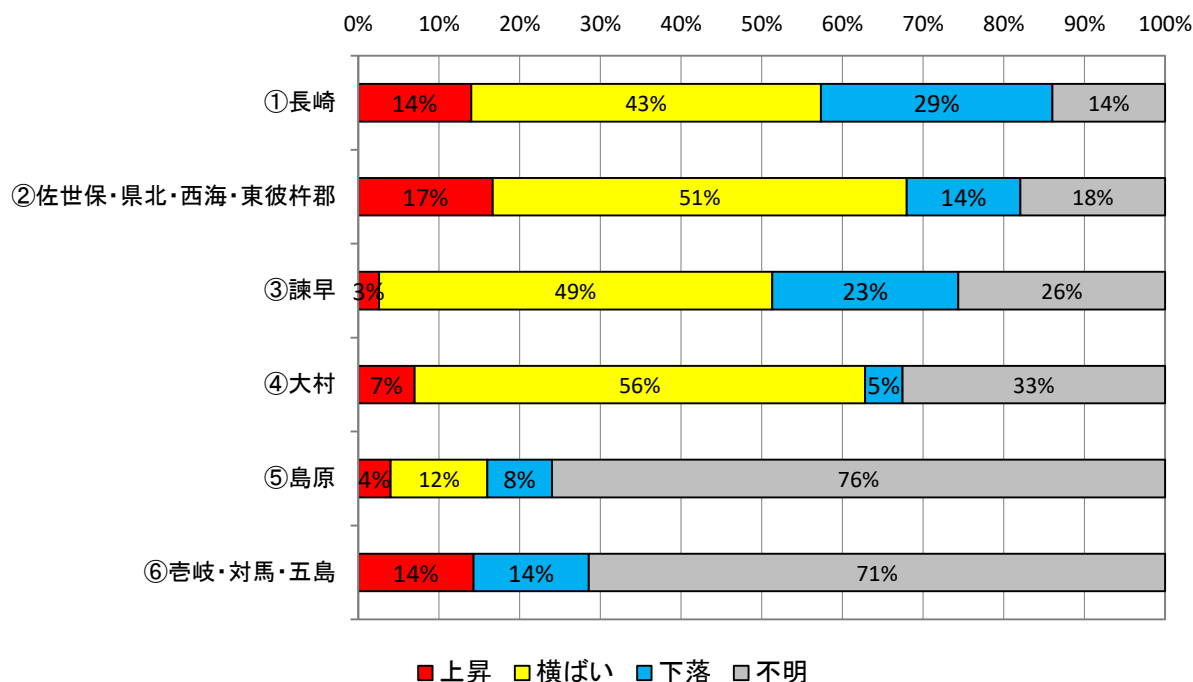
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	30	63	34	16	143	-3.1	31.0	-34.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	5	40	24	11	80	-27.5	4.4	-31.9
③諫早	3	14	13	9	39	-33.3	2.6	-35.9
④大村	10	17	8	8	43	5.7	22.2	-16.5
⑤島原	0	9	13	5	27	-59.1	-35.3	-23.8
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	5	1	7	-83.3	-42.9	-40.4
全体	48	144	97	50	339	-17.0	21.4	-38.4

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	R2.10
①長崎	21.7	31.9	28.8	42.2	31.0	-3.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-24.5	-6.7	-14.3	12.5	4.4	-27.5
③諫早	-18.5	-18.5	7.7	5.3	2.6	-33.3
④大村	-5.3	0.0	28.6	33.3	22.2	5.7
⑤島原	-47.4	-18.2	-43.8	-27.3	-35.3	-59.1
⑥壱岐・対馬・五島	-80.0	-66.7	-40.0	-55.6	-42.9	-83.3

中古マンション価格

予測



回答数及びDI値

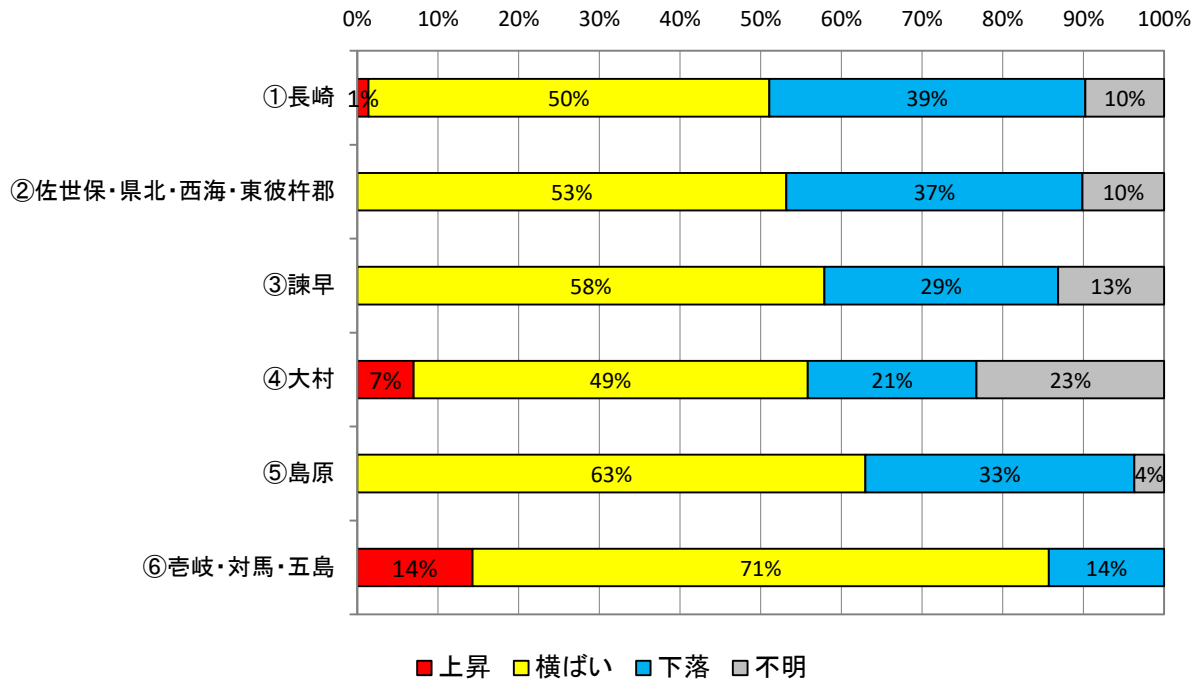
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	20	62	41	20	143	-17.1	-4.7	-12.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	13	40	11	14	78	3.1	9.7	-6.6
③諫早	1	19	9	10	39	-27.6	-10.8	-16.8
④大村	3	24	2	14	43	3.4	12.5	-9.1
⑤島原	1	3	2	19	25	-16.7	-33.3	16.6
⑥壱岐・対馬・五島	1	0	1	5	7	0.0	0.0	0.0
全体	39	148	66	82	335	-10.7	10.2	-20.9

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	R2.10
①長崎	1.8	14.2	10.0	12.4	-4.7	-17.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-25.9	-5.6	5.3	7.8	9.7	3.1
③諫早	-33.3	-16.7	-3.7	-8.6	-10.8	-27.6
④大村	35.3	8.7	19.2	40.7	12.5	3.4
⑤島原	-63.6	-27.3	-100.0	0.0	-33.3	-16.7
⑥壱岐・対馬・五島	-33.3	-75.0	-25.0	-50.0	0.0	0.0

住宅賃料

予測



回答数及びDI値

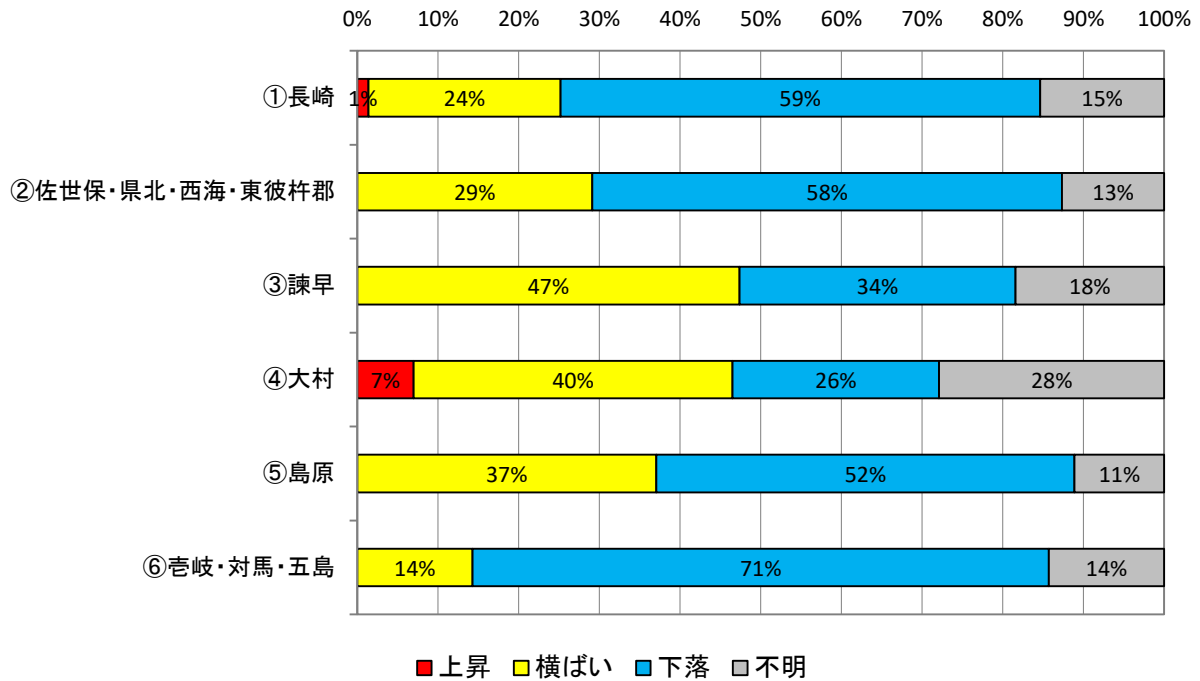
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	2	71	56	14	143	-41.9	-41.7	-0.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	0	42	29	8	79	-40.8	-20.8	-20.0
③諫早	0	22	11	5	38	-33.3	-18.4	-14.9
④大村	3	21	9	10	43	-18.2	-10.7	-7.5
⑤島原	0	17	9	1	27	-34.6	-27.3	-7.3
⑥壱岐・対馬・五島	1	5	1	0	7	0.0	-12.5	12.5
全体	6	178	115	38	337	-36.5	-23.3	-13.2

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	R2.10
①長崎	-19.8	-21.7	-24.2	-34.3	-41.7	-41.9
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-36.8	-23.8	-30.2	-18.7	-20.8	-40.8
③諫早	-25.8	-21.2	-20.0	-21.6	-18.4	-33.3
④大村	-20.0	-10.7	-6.9	3.2	-10.7	-18.2
⑤島原	-26.9	-19.2	-11.1	-16.7	-27.3	-34.6
⑥壱岐・対馬・五島	-20.0	-28.6	-40.0	-11.1	-12.5	0.0

店舗・事務所賃料

予測



回答数及びDI値

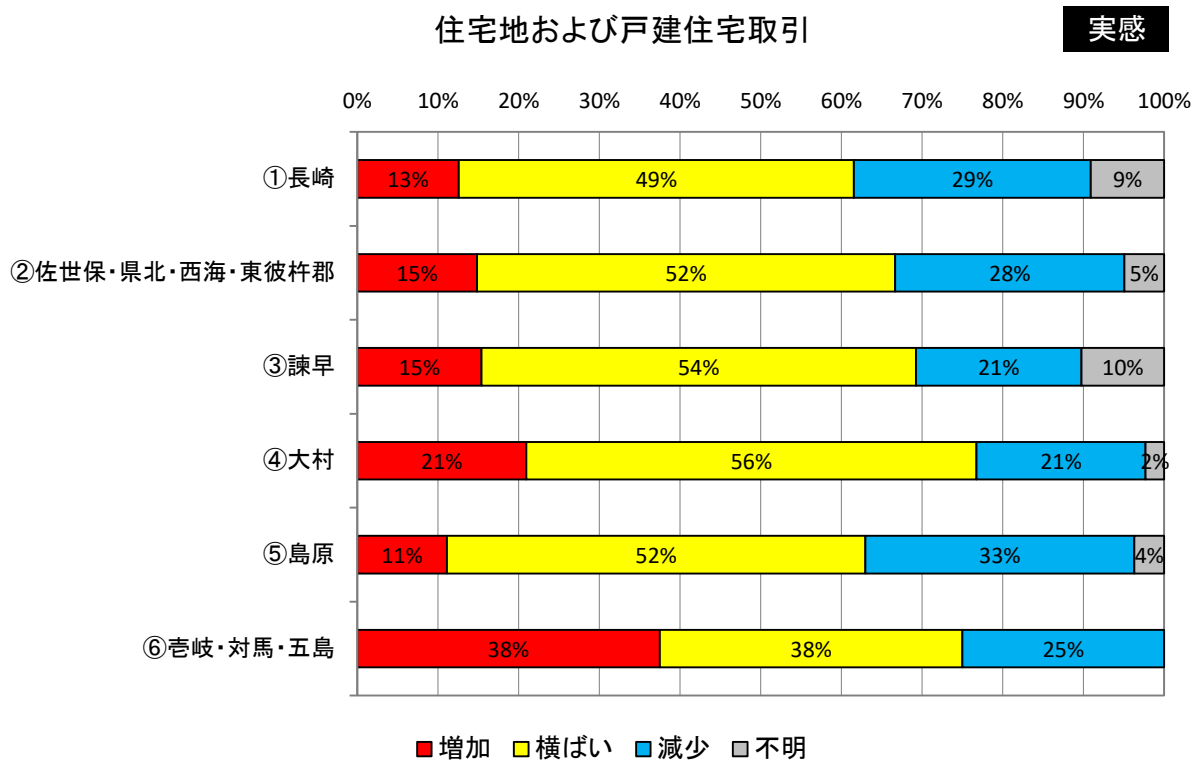
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	2	34	85	22	143	-68.6	-46.7	-21.9
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	0	23	46	10	79	-66.7	-26.1	-40.6
③諫早	0	18	13	7	38	-41.9	-17.9	-24.0
④大村	3	17	11	12	43	-25.8	-3.8	-22.0
⑤島原	0	10	14	3	27	-58.3	-52.6	-5.7
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	5	1	7	-83.3	-14.3	-69.0
全体	5	103	174	55	337	-59.9	-27.9	-32.0

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	R2.10
①長崎	-47.1	-35.1	-40.5	-37.5	-46.7	-68.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-55.4	-40.4	-41.0	-30.0	-26.1	-66.7
③諫早	-43.3	-29.0	-37.0	-21.6	-17.9	-41.9
④大村	-20.0	-12.5	-7.4	13.3	-3.8	-25.8
⑤島原	-37.5	-39.1	-28.6	-34.8	-52.6	-58.3
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	-42.9	-20.0	-22.2	-14.3	-83.3

【問4】

現在（令和2年10月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、1年前（令和元年10月1日）と比較してどうなっていますか。



回答数及びDI値

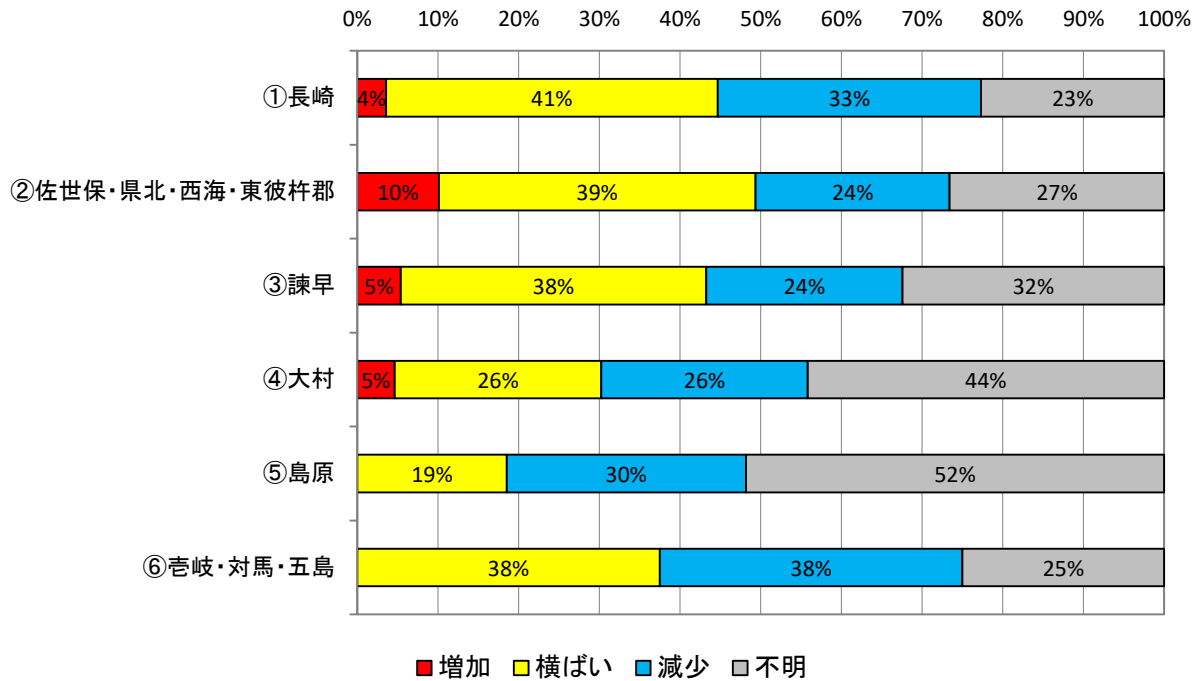
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	18	70	42	13	143	-18.5	-12.2	-6.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	12	42	23	4	81	-14.3	5.5	-19.8
③諫早	6	21	8	4	39	-5.7	-4.5	-1.2
④大村	9	24	9	1	43	0.0	0.0	0.0
⑤島原	3	14	9	1	27	-23.1	-20.0	-3.1
⑥杵岐・対馬・五島	3	3	2	0	8	12.5	-12.5	25.0
全体	51	174	93	23	341	-13.2	-4.3	-8.9

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	R2.10
①長崎	-10.4	-8.7	0.8	-11.5	-12.2	-18.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-4.8	-4.3	4.2	5.0	5.5	-14.3
③諫早	-21.9	17.1	19.4	-2.4	-4.5	-5.7
④大村	22.7	9.4	9.1	18.8	0.0	0.0
⑤島原	-30.4	-23.1	-20.0	-34.6	-20.0	-23.1
⑥杵岐・対馬・五島	-40.0	0.0	28.6	22.2	-12.5	12.5

商業地および投資物件取引

実感



回答数及びDI値

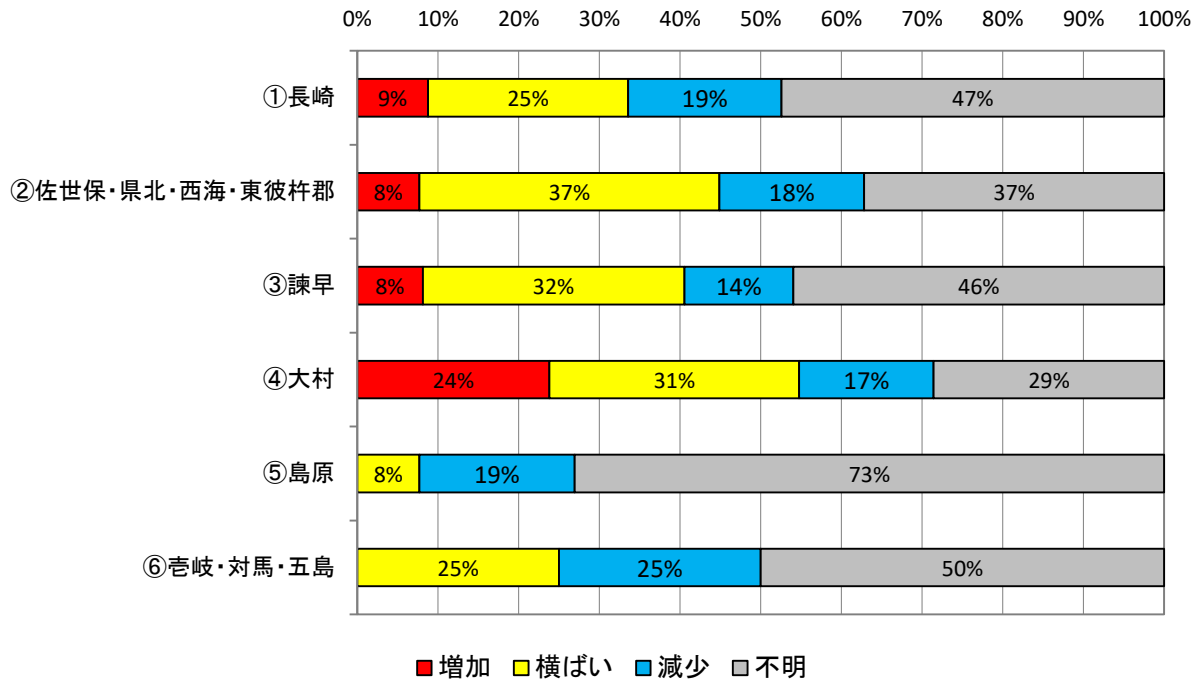
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	5	58	46	32	141	-37.6	-39.6	2.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	8	31	19	21	79	-19.0	-22.6	3.6
③諫早	2	14	9	12	37	-28.0	-28.6	0.6
④大村	2	11	11	19	43	-37.5	-20.0	-17.5
⑤島原	0	5	8	14	27	-61.5	-58.8	-2.7
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	3	2	8	-50.0	16.7	-66.7
全体	17	122	96	100	335	-33.6	-20.6	-13.0

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	R2.10
①長崎	-23.3	-19.6	-11.0	-13.5	-39.6	-37.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-15.0	-6.1	3.2	-33.9	-22.6	-19.0
③諫早	-27.8	-6.7	0.0	-3.8	-28.6	-28.0
④大村	-17.6	-11.1	-14.3	-22.7	-20.0	-37.5
⑤島原	-47.4	-62.5	-63.6	-53.3	-58.8	-61.5
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-60.0	-25.0	0.0	16.7	-50.0

分譲地またはマンション開発

実感



回答数及びDI値

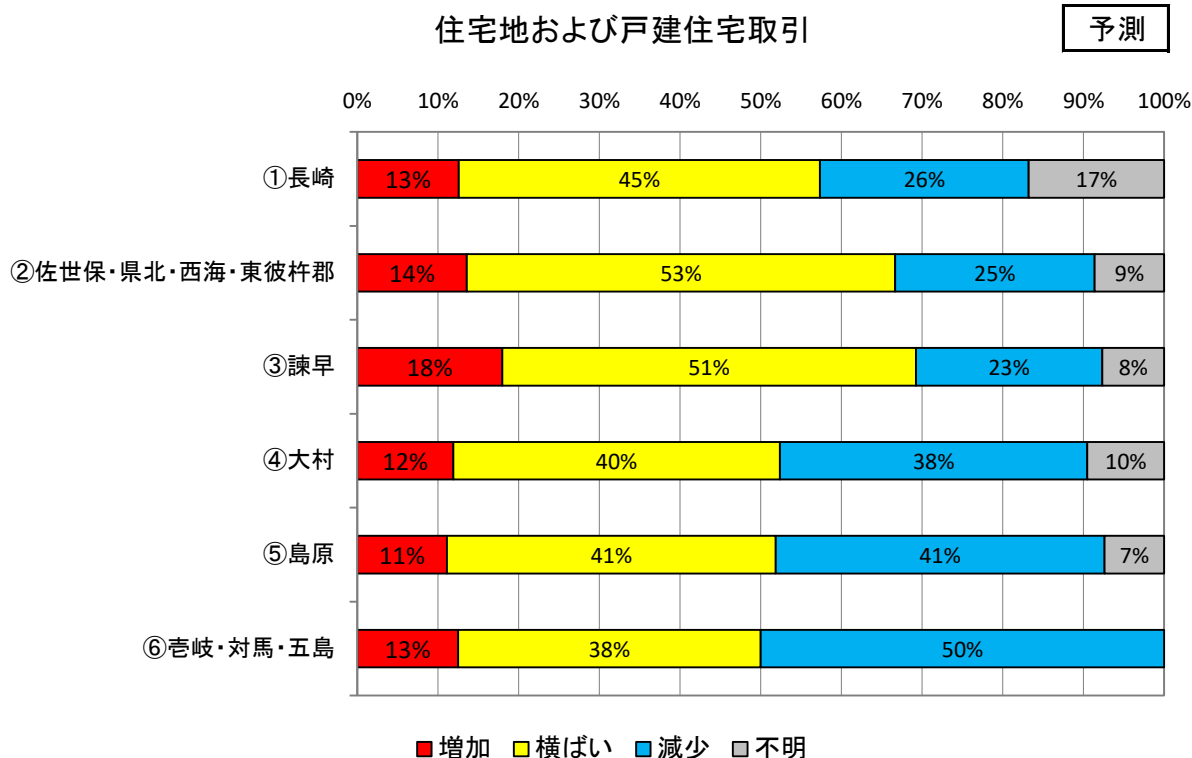
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	12	34	26	65	137	-19.4	-12.1	-7.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	6	29	14	29	78	-16.3	-6.5	-9.8
③諫早	3	12	5	17	37	-10.0	-20.0	10.0
④大村	10	13	7	12	42	10.0	0.0	10.0
⑤島原	0	2	5	19	26	-71.4	-30.0	-41.4
⑥壱岐・対馬・五島	0	2	2	4	8	-50.0	0.0	-50.0
全体	31	92	59	146	328	-15.4	-7.5	-7.9

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	R2.10
①長崎	-24.2	-15.3	-10.8	-9.4	-12.1	-19.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-21.6	-2.9	-15.4	-16.7	-6.5	-16.3
③諫早	-11.8	8.7	6.3	8.3	-20.0	-10.0
④大村	-7.7	10.0	-10.5	12.5	0.0	10.0
⑤島原	-53.3	-30.8	-57.1	-40.0	-30.0	-71.4
⑥壱岐・対馬・五島	-66.7	-40.0	-40.0	0.0	0.0	-50.0

【問5】

1年後（令和3年10月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、現在（令和2年10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

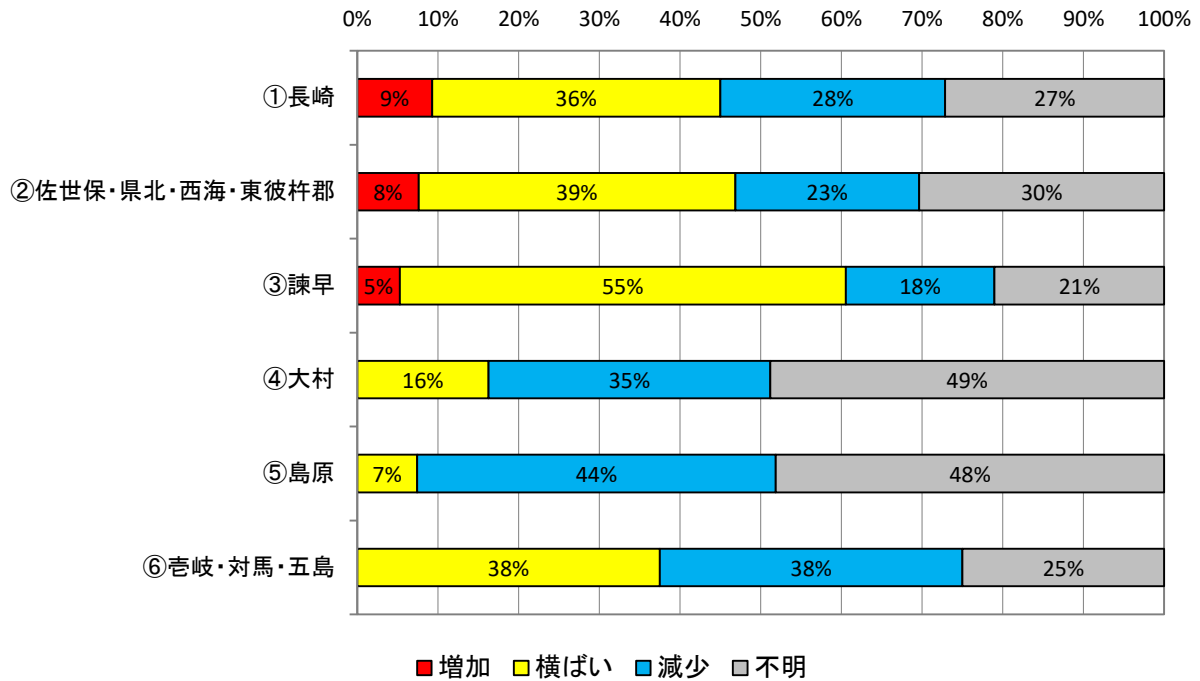
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	18	64	37	24	143	-16.0	-13.4	-2.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	11	43	20	7	81	-12.2	4.2	-16.4
③諫早	7	20	9	3	39	-5.6	4.7	-10.3
④大村	5	17	16	4	42	-28.9	18.8	-47.7
⑤島原	3	11	11	2	27	-32.0	-31.6	-0.4
⑥杵岐・対馬・五島	1	3	4	0	8	-37.5	-12.5	-25.0
全体	45	158	97	40	340	-17.3	0.9	-18.2

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	R2.10
①長崎	-8.2	-4.9	-5.8	-2.2	-13.4	-16.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	1.6	-8.8	-4.3	5.0	4.2	-12.2
③諫早	10.3	7.9	32.3	5.0	4.7	-5.6
④大村	23.8	6.5	9.7	12.5	18.8	-28.9
⑤島原	-25.0	-15.4	-20.0	-20.0	-31.6	-32.0
⑥杵岐・対馬・五島	-40.0	-14.3	20.0	11.1	-12.5	-37.5

商業地および投資物件取引

予測



回答数及びDI値

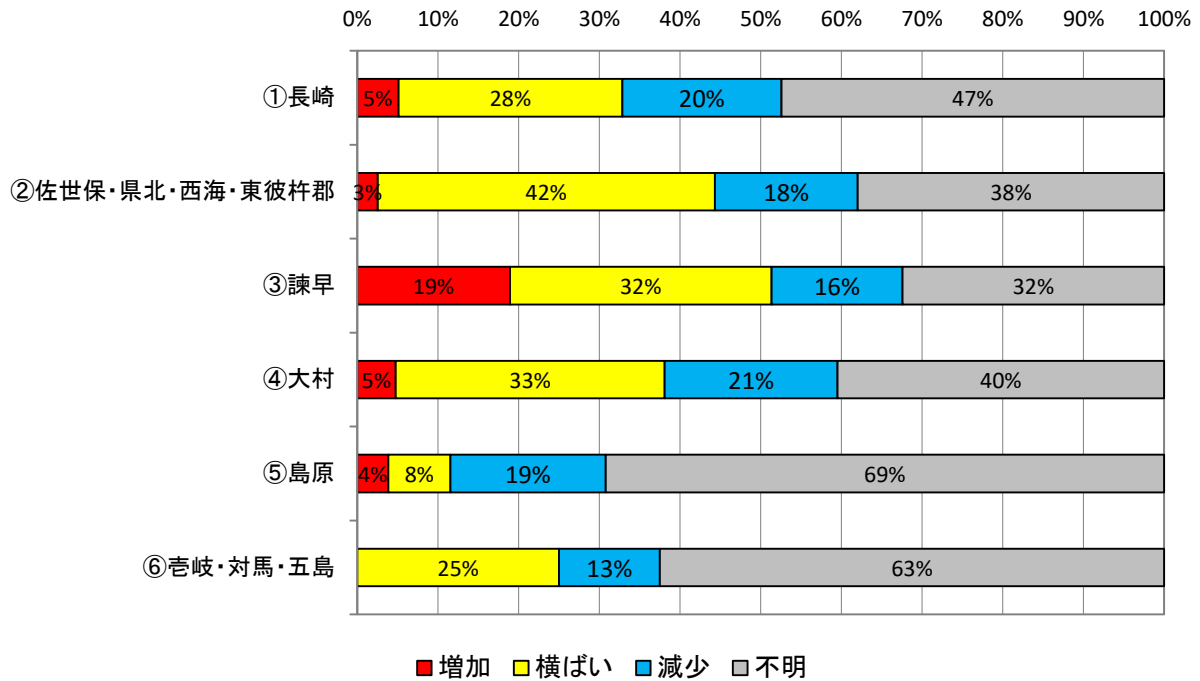
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	13	50	39	38	140	-25.5	-29.1	3.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	6	31	18	24	79	-21.8	-19.6	-2.2
③諫早	2	21	7	8	38	-16.7	-22.2	5.5
④大村	0	7	15	21	43	-68.2	0.0	-68.2
⑤島原	0	2	12	13	27	-85.7	-57.1	-28.6
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	3	2	8	-50.0	0.0	-50.0
全体	21	114	94	106	335	-31.9	-14.0	-17.9

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	R2.10
①長崎	-21.5	-18.1	-19.8	-14.4	-29.1	-25.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-20.5	-14.6	-20.0	-8.5	-19.6	-21.8
③諫早	-15.0	-3.6	17.4	-6.9	-22.2	-16.7
④大村	10.5	0.0	0.0	-14.3	0.0	-68.2
⑤島原	-55.6	-56.3	-72.7	-46.7	-57.1	-85.7
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-40.0	-25.0	-14.3	0.0	-50.0

分譲地またはマンション開発

予測



回答数及びDI値

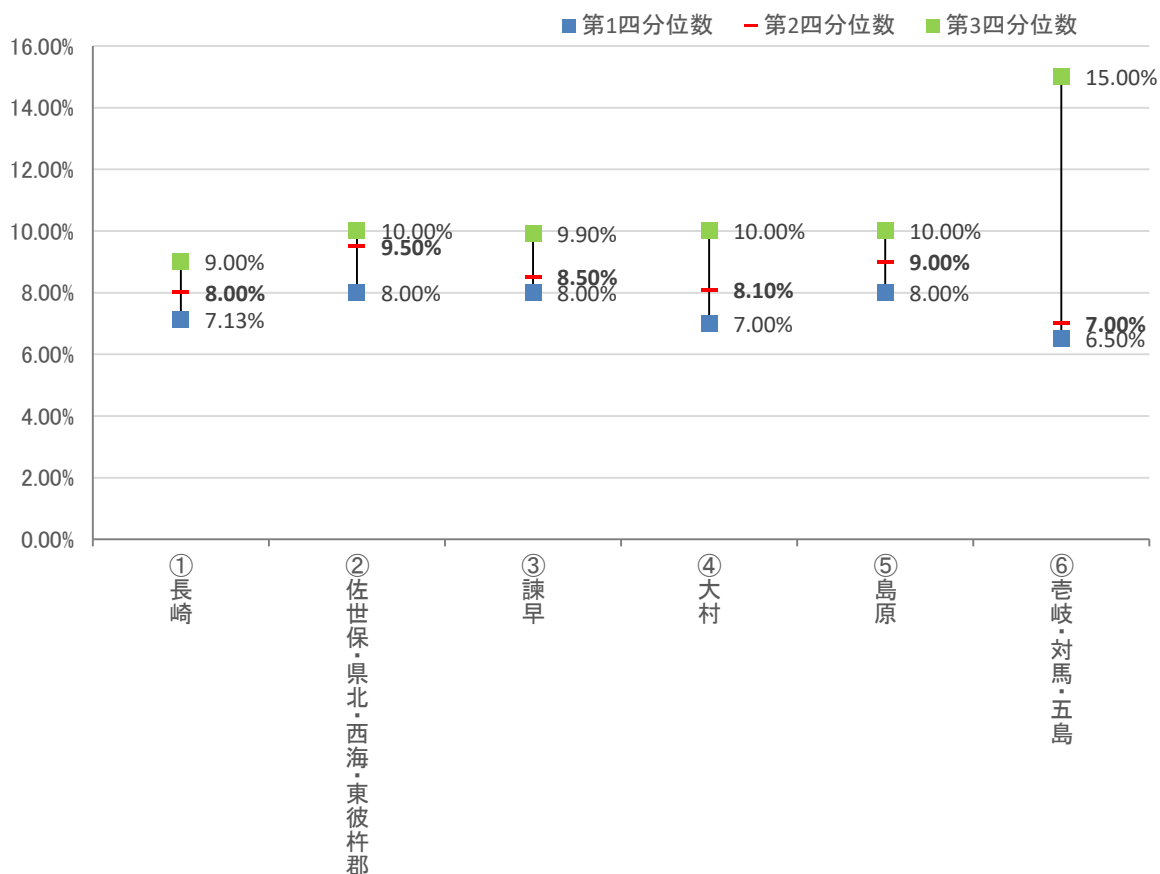
エリア	増加	横ばい	減少	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	7	38	27	65	137	-27.8	-12.5	-15.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	2	33	14	30	79	-24.5	-8.7	-15.8
③諫早	7	12	6	12	37	4.0	-17.9	21.9
④大村	2	14	9	17	42	-28.0	0.0	-28.0
⑤島原	1	2	5	18	26	-50.0	-30.0	-20.0
⑥壱岐・対馬・五島	0	2	1	5	8	-33.3	0.0	-33.3
全体	19	101	62	147	329	-23.6	-10.3	-13.3

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	R2.10
①長崎	-33.3	-21.3	-14.5	-16.2	-12.5	-27.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-18.4	-5.4	-8.0	-22.0	-8.7	-24.5
③諫早	-17.4	18.2	15.8	20.0	-17.9	4.0
④大村	25.0	-8.7	16.7	13.0	0.0	-28.0
⑤島原	-64.3	-42.9	-75.0	-40.0	-30.0	-50.0
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-33.3

【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	7.13%	8.00%	9.00%	68
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	8.00%	9.50%	10.00%	43
③諫早	8.00%	8.50%	9.90%	21
④大村	7.00%	8.10%	10.00%	15
⑤島原	8.00%	9.00%	10.00%	7
⑥壱岐・対馬・五島	6.50%	7.00%	15.00%	3

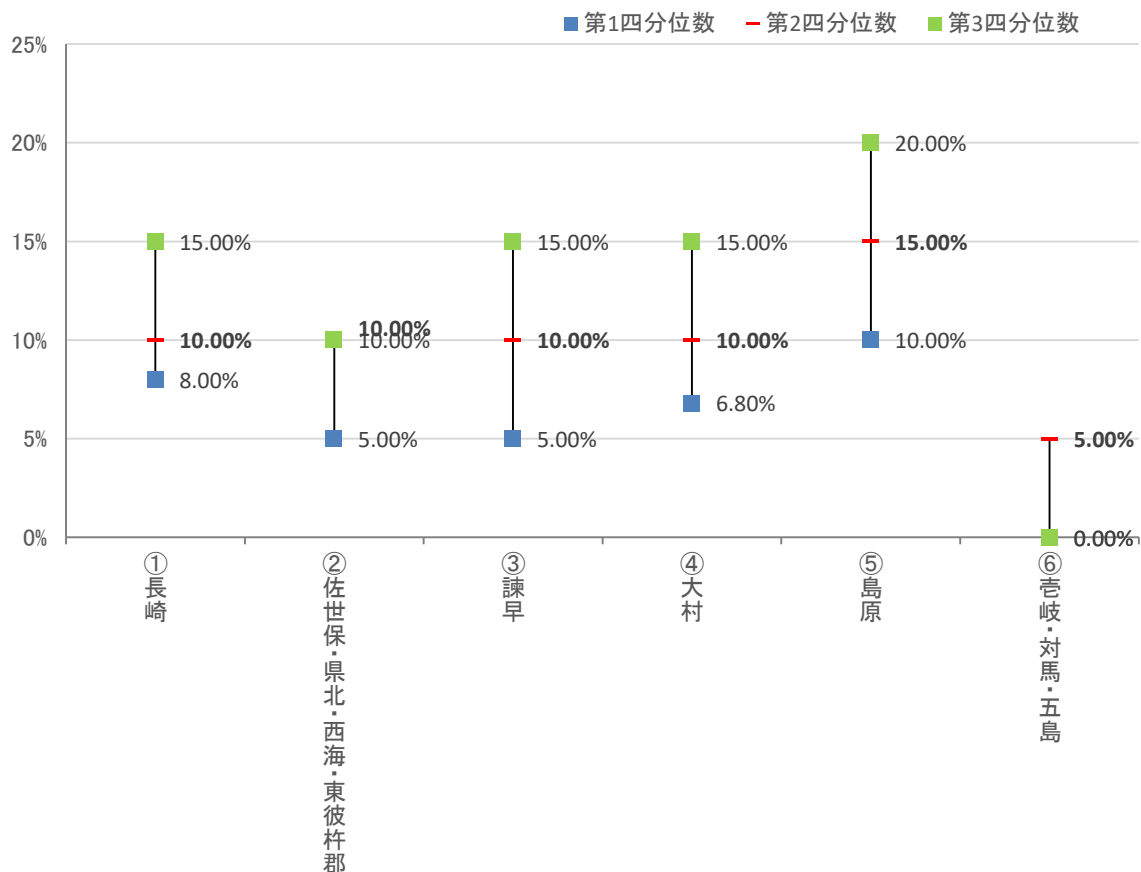
四分位数とは各データの値を大きさの順に並べたときに、4等分する位置の値をいう。小さい方から順に第1四分位数（第2四分位数より下のゾーンにおける中央値）、第2四分位数（全データにおける中央値）、第3四分位数（第2四分位数より上のゾーンにおける中央値）という。

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	R2.10
①長崎	8.00%	8.20%	8.00%	8.00%
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	9.00%	9.00%	8.50%	9.50%
③諫早	10.00%	8.00%	9.00%	8.50%
④大村	9.08%	9.55%	9.00%	8.10%
⑤島原	9.30%	9.25%	8.50%	9.00%
⑥壱岐・対馬・五島	13.00%	8.00%	15.00%	7.00%

【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	8.00%	10.00%	15.00%	72
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	5.00%	10.00%	10.00%	43
③諫早	5.00%	10.00%	15.00%	19
④大村	6.80%	10.00%	15.00%	15
⑤島原	10.00%	15.00%	20.00%	11
⑥杵岐・対馬・五島	算定不可	5.00%	算定不可	2

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	R2.10
①長崎	10.00%	10.00%	12.00%	10.00%
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	10.00%	10.00%	6.00%	10.00%
③諫早	8.50%	10.00%	10.00%	10.00%
④大村	10.00%	12.00%	10.00%	10.00%
⑤島原	8.25%	8.00%	9.50%	15.00%
⑥杵岐・対馬・五島	10.00%	5.00%	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）

アースコンサル(有)
(株)朝日テック
岩本不動産
オーナーズ s t y l e
川久保不動産
(株)木楽
住吉不動産(株)
(有)湘栄
(株)第百不動産
T B C ホーム
田中建設産業(株)
(株)トリプルエイト
(株)日東建設
(株)ビー・クリエート
ひまわり不動産(有)
(株)ホームズ
(株)モダンプロジェ 長崎ログ店
ランドアークサービス(株)
わかしお不動産管理
あさひ住宅
(株)A B C 長崎駅前店
(株)エクセル不動産販売
(株)エステイズ企画
エステートギャラリーさくら(株)
N・S 不動産コンサルティング(株)
オフィス福井
オリーブ企画
嘉住庵
上五島建設(有)
(株)協同ライフ長崎
(有)きょう土地建物
グラバー不動産
(株)経営支援センター
鴻池不動産
(有)コジマ不動産
(株)西海建設
(有)さかい住宅
(株)坂本興産
(株)七福商会
(有)下屋敷
(株)昇陽不動産
昭和住宅
(株)信和ホッとハウス
(同)スエヨシ商会
(株)スマイルハウス
晴和不動産
セキスイハイム九州(株) 長崎支店
積水ハウス不動産九州(株) 長崎賃貸営業所
(株)そとわコーポレーション
(有)タサキ不動産

(株)谷川建設 谷川不動産
(株)地中海
デイリー不動産
田園都市(株)
(有)トッププランユー
ナオツカ企画
長崎住宅総合(株)
長崎大建不動産(株)
那須不動産サービス(株)
ハウジング・クラウチ
(株)ハウスDECO
(株)パナホーム長崎
(有)浜田不動産
(株)浜電気
(有)浜福商会
(有)パルハウス
(有)ビッグ住研
(有)ひまわり不動産
ひろせ不動産
(株)ファミリー長崎支店
(有)福井商事
不動産カドムラ企画
不動地所(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)ホームプランモトキ
(有)まつかた建設
(有)マック
(有)松本総合事務所
まほろ葉地建
(株)マリン商会
丸協不動産
(有)ミウラ美装
(株)三上住宅
ミサワホーム九州(株)長崎支店
(株)三山不動産
(株)メイク不動産
(有)明生興産
(有)メンテナンス長崎
モアエステート
山口事務所
山口不動産(有)
(有)山下木材
山田建築（不動産）
やまたつ建設(株)
(株)山本不動産
ユー・エステート
ライフステージ(株)
(株)ランドトラスト

(株)R I C C
(株)ルヴァン
(株)ロングライフホーム
(株)アイホーム
(株)アウルエステート
アサダ住宅産業
(有)アサヒ土地建物
(株)朝日不動産経済研究所
アトム不動産(株)
(株)あんしん住宅
(資)井芹地所
永代ハウス(株)
エースハウス(株)
エステイト・吉居
(株)小川工務店
(株)オフィス山縣
(株)金納ホールディングス
(株)朽原建設
グローカル不動産
(有)県北総合住宅
(株)小佐々建設
小西&パートナーズ不動産鑑定(株)
西海不動産(株)
櫻不動産(有)
(有)佐世保不動産
(株)サム不動産
(株)スカイホーム
(株)スカイホーム ミニミニF C 佐世保大塔店
(株)スカイホーム ミニミニF C 佐世保中央店
住吉商事(株)
大鵬不動産
(株)谷川建設佐世保支店
(株)ドアーズ
(株)トーシン地所
(株)バードハウジング
(株)プラム
(株)ミツワ
森吉不動産コンサルティング(株)
(株)山口住建工業
(有)リンクス
(有)ロン・ホーム企画
(株)アオキ不動産
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
大村土地建物(株)
陰山商会
(株)琴花園
(有)三城土地建物
(株)しおり不動産

島田不動産
(有)十八不動産
大誠ハウス(株)大村支店
(有)とかい不動産
ナガノ不動産商会(有)
林住宅不動産
(有)ホーム商会
(株)ミツワ不動産管理
(株)ヤマト開発不動産 大村支店
(株)ゆたか不動産
(株)陸自不動産
(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)諫早中央店
(株)小島工作所
ジスコ不動産(株)
(株)仲工舎
誠和エステート(株)
(株)太陽商事
D o u b a r a 不動産
長崎住宅センター(株)
南條不動産
(有)ニチエイ地所
(株)ハウジングロビー L & P 諫早店
肥前不動産
(有)堀川総本店
吾妻不動産
大久保不動産
小浜不動産
(株)喜多不動産有明支店
(株)三長不動産
第一不動産(株)
(有)ティーエス不動産企画
(有)長崎不動産
中島建設(株)
(有)日建不動産
(株)フジタ南部不動産
(同)ホームインデックス不動産
北武不動産(株)
(株)ホンダ不動産
丸富不動産
(同)ライフプラン不動産
壱岐不動産(株)
(有)千代田建設
(株)中村興産
平山建設(株)

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）

回答地区	意見
長崎	若者が留まるだけの需要が長崎に求められる。
長崎	物件の動きが鈍いように感じます。
長崎	賃貸の入居率がコロナ及び三菱重工の撤退等で激減しており人の移動が極端に少ないと思われる。
長崎	人口減、高齢者比率増により、居住者用に関しては一層中心部志向は高くなると予想しております。
長崎	1. 駅前の再開発に何を期待されるのか分からない。 2. 新幹線に何を期待されるのか分からない。
長崎	住宅地（平坦）、商業地、中古Mはバブル気味だったが、コロナで店舗賃料の低下、収益物件中古住宅等は数が出てくると思う。
長崎	観光客の減少、人口減少により景気は先細りで厳しいと思う。
長崎	現在でもマンションデベロッパーによる用地取得の需要は強いが、今後大規模マンションの販売が多数予定されており、供給量が多くなる。今後の販売状況次第では、地価の動向にも大きく影響すると思われる。
長崎	居住用の物件についてはさほど影響ないと思いますが、投資物件については、金融機関の積極的な協力も見込みづらいため取引数は減少傾向にあると思います。
長崎	台風や大雨による自然災害が深刻化する昨今、重説において水害リスク情報に関する説明義務が追加された事は良かったと思います。皆様の防災意識の向上により、被害が少しでも小さくなればと思います。
長崎	コロナの影響を考慮せず、仲介業者の価格設定が高すぎる。賃貸物件の停滞が過剰です。新規建築は控えるべき。
長崎	人口減少、人口流出、基幹産業の不調等、市内は不動産価格の上昇になるような要素があまり無い。にも拘わらず、分譲マンション、賃貸マンションの供給は変わらず血気盛んだ。新築分譲マンションの新規販売価格はいつになく高騰しており、これが牽引するかたちで中古区分も相当高い。この価格帯を市内のいずれの層が購入できるのか？と業者も異口同音、訝しがる。この状況は実際経済に即しているように思えず、近い将来、きっと崩壊すると感じる。
長崎	昨年末くらいまで地価及びマンションの価格上昇傾向が見られたが、高騰により需要の低下が認められる。
長崎	賃貸テナントは需要が極端に減少している。
長崎	売買仲介手数料に実質的な下限が設けられたように、賃貸の仲介手数料についても下限を設ける必要があると思われる。現状において低廉な家賃の仲介については、憲法違反状態と言わざるを得ない。そのような場合には、貸主へも半月以上を請求できるような改正が望まれる。
長崎	新型コロナウイルス感染拡大によりR2.2月頃より人々の動きが殆ど無く賃貸、売買共に低迷している。
長崎	不動産市況については、何れにせよ同市に対しての若者の定着率、又は他県からのUターン及びIターン等、観光、経済（仕事）的にも魅力がなければならぬと思います。もっと若い人にアイデアは出して貰い、そのアイデアをしっかりと行政に取り入れて貰いたいものです。駅の再開発についても、どんどん若い人のアイデアを生かして欲しいです。新幹線は絶対フル規格が欲しいですね。※何のしがらみが無ければ、長崎よりも諫早、大村に住みたい！！という人がかなり多くなってます。
長崎	不動産市況は減少傾向でしょう。

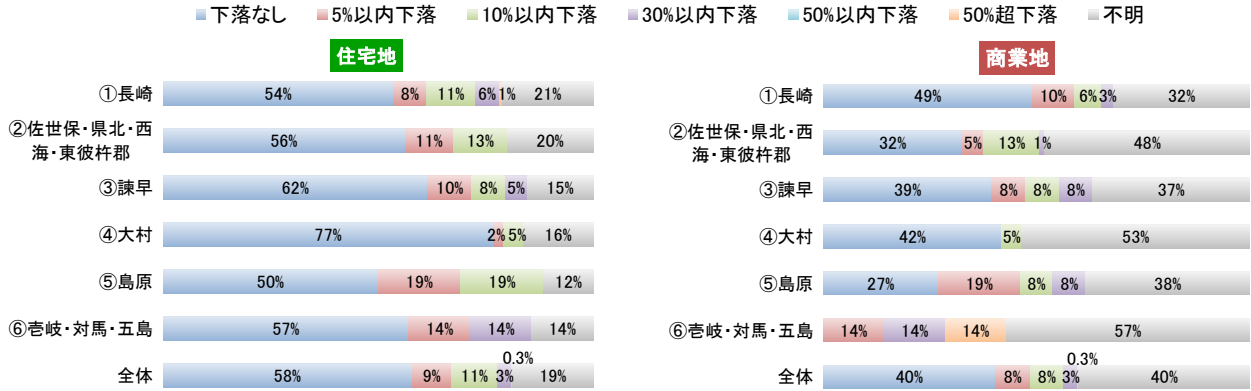
回答地区	意見
長崎	長崎市、長与町及び時津町で形成される長崎圏不動産市況は、ひと昔前と比べると考えられない状況となっています。先ず、商業地においては「建物を建築して最有効使用」という概念が崩壊し、更地を駐車場（100円パーキング等の時間貸し）として収益するという形態が主流になりつつあります。次に、斜面地（とくに階段道路地）における住宅地では、高齢者等（空家創出予定者）が自己が所有する土地建物を処分して平坦地に移り住もうとした場合、売れないどころか不動産業者に金銭を支払って引き取ってもらうという現象が起こっています。とくに長崎市南部及び西部でこういった事例を見聞しますが、不動産があたかも粗大ゴミのような扱いを受けているのです。第2次世界大戦後の無秩序な都市計画がこの事態を招いたのだと思いますが、一刻も早くこの事態を脱却するために、専門家チームで道路建設を中心とした斜面地を蘇生させる都市計画を策定し、即座に実行しなければいけません。坂道に文化の香りがする長崎を再生させましょう。
長崎	不動産価格の高騰について 分譲マンションの価格高騰については、価格転嫁が難しくなってきたっており、完成在庫が目立つようになってきた印象あり。中古マンションも高値での成約が難しくなってきたおり徐々に適正価格に近づきつつある印象あり。空家の売却相談が増えてきており、新しい循環を作ることが必要である。
長崎	今後の住宅の取引について、新築物件より売中古物件の取扱いが多くなると思われます。
長崎	コロナの終わりまで、不動産業界は下降気味、株価は国が支えている。経済界の真の姿ではないので下落すると推定します。
長崎	◎長崎駅周辺及び駅前開発の動向 ◎三菱所有地（ジャパネット分含む）の今後（売却or活用） ◎浜町再開発の可否 ◎新大工地区開発の成否 以上の四点が今後の長崎動向を占うものと思料する。
長崎	新築分譲マンション、賃貸マンションの建設は順調であるが、戸建住宅については土地の確保が課題であり、今後対策が必要と考えます。
長崎	雇用が増えないと人口減少につながり不動産業にかかわらず良くない。観光、観光言い過ぎ。違う産業を作らないと。
長崎	・人口減少は今後も続くものと思われる。 ・デフレ進行が心配されるが、来年以降観光客の増加が期待される。 ・マンション投資は当面増加するものと思われるが、購入希望者の価格帯は2極化が進むものと思われる。
長崎	企業の減退化に伴い若年層の就活意欲をも損なわれつつ、よって人口密度更に過疎化を伴うと思われる。
長崎	予定通り進めばいい方向に向かうと思う。
長崎	長崎の地形が二極化し、平地と斜面地、一方は発展、片方は衰退。人口減少、若年層の流出が原因だと思う。官民協同で取り組む必要がある。
長崎	長崎駅前再開発の効果により、若い人の就職が増え、又、人口が増える事も期待します。
長崎	コロナ禍においても賃貸物件は意外と底堅く推移しているものの予断を許さない状況であると認識している。テナント等の状況においては非常に厳しく2～3年は続くものと見ており入居者様への家賃の減免や初期投資の負担の軽減で入居募集等を行っているかねばならないと考えている。
長崎	今後の長崎駅前や宝町（スタジアム予定地）周辺、また、容積率緩和地域の動向に注目したい。
長崎	市内の再開発や新規誘致にて、鈍化傾向にある用地流通の増加を期待したい。
佐世保	高齢化や空家増加に人口減少がなだらかに進んでいる中で、造成地が増加している事でどうなのか、先行きが不安な面もある。

回答地区	意見
佐世保	人口減少・高齢化に対して新築の分譲マンション・賃貸マンション・アパートの増加が今後の空家の増加・価格の下落になる事が目に見えているので、不動産業も空家対策を考えていかなければならないと思う。
佐世保	地元を離れ、空家状況が増えています。古くて老化しており、リフォームも大変なことから、そのまま解体が増えるでしょう。700万程度（リフォームなし）の物件が一番多く求められています。物件不足で悩んでいます。
佐世保	行政の消極的政策に懸念。
佐世保	佐世保市内中心部は分譲マンションがまだまだ増えると思います。
佐世保	土木業港湾工事なく業者陸上土木小工事 建設業商業ビルマンション工事少々 大型の商業開発地工事少々 住宅の居住開発地？
佐世保	投資物件、商業店舗の動きが鈍いです→金融機関の取扱いが減少しています。
佐世保	最近都会東京簡裁の賃貸の問合せ増加 長崎県のコロナウイルスが少ないからでしょう！！
佐世保	人口減少の影響で契約件数が減っている。
佐世保	賃貸アパートの供給増加、空室率上昇、若年層の県外都心への流出→人口減少。ＵターンよりもＩターン移住者を増やすべき。
佐世保	・人口減少に伴う需要の低下、空室の増加、賃料の低下。 ・ひな段宅地（車進入不可）に残された空家対策（解体、相続）。
佐世保	・西海市は物件が少ないため、空室が出るとすぐに入居が決まります。 ・土地販売においては農地が多く、宅建業法や農地法が問題になり、何か手だてがないか困っています。
佐世保	・郊外のミニ開発の宅地価格は高い水準で推移。 ・地勢的な要因により佐世保の平たん地の価格水準は高い。 ・中古マンションの売行きは相変わらず好調。分譲価格より高値での取引も散見される。
諫早	一般向けの住宅用地、戸建住宅、分譲マンションなどの取引は大幅な変化は見られないが、最近、投資用マンション、アパートの売物件がじわじわ増えてきているようです。コロナによる「ピンチ」を「チャンス」に変えていきたい。
諫早	諫早市内における市街化区域の残存地が少なく、大村市への人口流出が止まらない。市街化区域の線引き見直しの時期はとうに過ぎており、対応が遅い。
諫早	諫早の地域においては、新幹線の開通に向けての駅前の再開発や島原道路の工事が進められており、その影響もあり、飲食関連の業種は厳しいものの、ミニ開発等の住宅地の供給があり、比較的早期に売却されているように感じられます。特に不動産業に関しては？の状況だと思います。
諫早	賃貸アパート市況は供給過多にもかかわらず今でも次々と新築アパートが建っている。古いアパートは空室が増えるものと考えます。
大村	現在はコロナ禍の影響を実感することは少ないが、今後数年間でどのように影響してくるのかは不透明。住宅関連業界への政府の適切な政策を期待したい。
大村	リモートワークの普及で首都圏などに住んでいる地方出身者のＵターンが進めば、中古住宅マンション市場が活気づくのではないかと思います。
大村	コロナ禍の最中でありながらも不動産取引は激減していない様に感じます。
大村	・他県からの業者の参入多い。業者過多になっている。 ・条件付きの土地が増加、しかし、お客様は条件なしを探しています。 ・中古住宅は相場が上がっている。
大村	新大村駅開業前後の人口動態、変化、影響等。

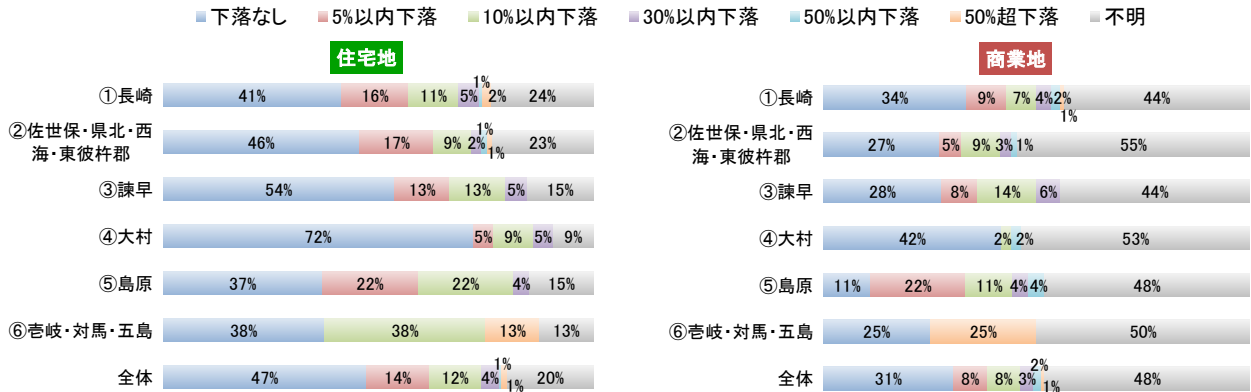
回答地区	意見
大村	・大村市内でのミニ開発の宅地分譲は活発です。 ・住宅地の地価は上昇傾向にあると感じます。 ・賃貸は戸建住宅の要望が多いと思います。
大村	大村市は長崎県の中では人口増加の地域。現在宅地開発それに伴う住宅建設は顕著である。周辺人口の流入が考えられる。しかし、今後人口増加の予想はマイナス予想の為、不動産の動きは鈍化すると考えられる。
大村	大村市の場合、宅地造成が現在多く行われてるがもうしばらくは続くと思います。
大村	コロナの影響が今後出てくると思われます。 中古（特に古い物件）が増加→売りづらい 今後売れ残り物件が増加すると思う。中古物件の不適合責任条項ができ業者の買取再販が厳しくなったと思う。
大村	大村市内においては、新幹線開業を2年後に控え、県内外の多数の建売業者が参入してきているが、相場を無視した土地の高価買取りも見受けられ、不動産の流通の停滞も懸念される。
大村	自然災害（コロナも含めて）の影響が、年毎に大きくなっている。回復力が低下していると感じる。
島原	賃貸アパートの貸主の賃料設定と借主の希望賃料帯が差が広がっているように感じます。実際に南島原市内でも賃料が高かったり、物件が山間部に所在しているものから、長期の空室が目立ち始めました。
島原	人口減少の影響。
島原	コロナによるI・Uターンよりも、相続による都会在住の所有者が売却を依頼する案件の方が多く、リモートによるI・Uターンなど、マスコミによる虚像のように感じられる。
島原	市内の新規商業施設の動向を注視しています。
島原	本島原支部エリアに於いては、人口減が予想通り進み、不動産業の将来は厳しい予想がされていた時に、今度のコロナ禍でより厳しい状況です。いずれにしても私が宅建業を始め40年近くになりますが、当時はまだ人口増の頃に民間の大型事業開発等もありましたが、現在は賃貸業を主に営業する事業所が多く、管理業へと事業内容の変換が見られます。特にこれからはITの時代であり当然の如く受け入れる事業者がないと宅建業もやっていけない時代となりました。
島原	◎地域全体での人口減少化等により、活力がなくなりつつある。更に、新型コロナウイルスの影響も重なり、雲仙市のメインである観光産業も打撃を受け、不動産市況もなかなか曇が晴れないでいる。
島原	住宅地の価格は、1980年代以降、市内全域坪12～13万は最低でもしていたが、坪10万以上するのは、一小地区だけになってしまい、その一小地区でも、範囲はどんどん縮小しているような気がする。
五島	五島市内は市外地からの移住の需要はまだそこそこ有。又、地価が安い為立地が良ければ投資用アパートは利回りはまだまだ利益は確保できる！空室率は低い！（一定のリフォームを定期的に行えば）

【コロナ禍特別アンケート】
新型コロナウイルス感染拡大による不動産市場への影響
 ～影響が懸念される令和2年3月以降の状況について～

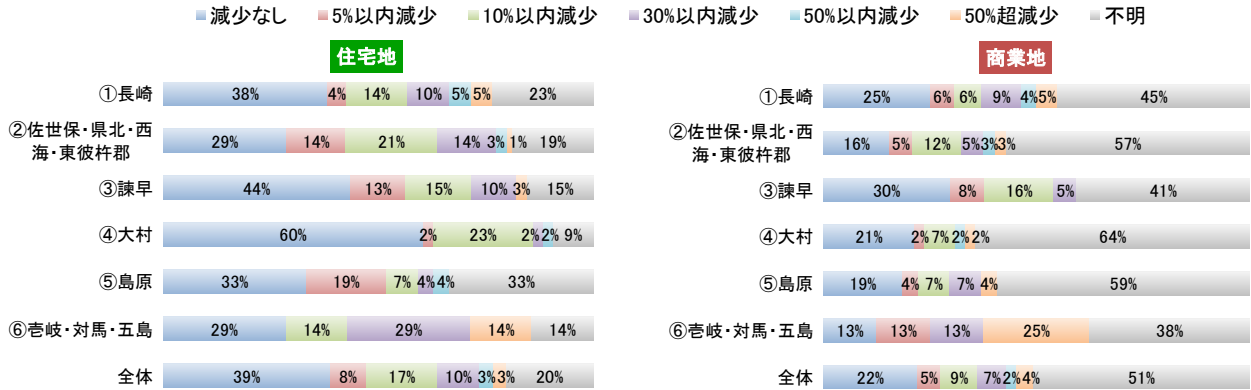
1. 令和2年3月以降の売り希望価格は、どの程度変動していますか？



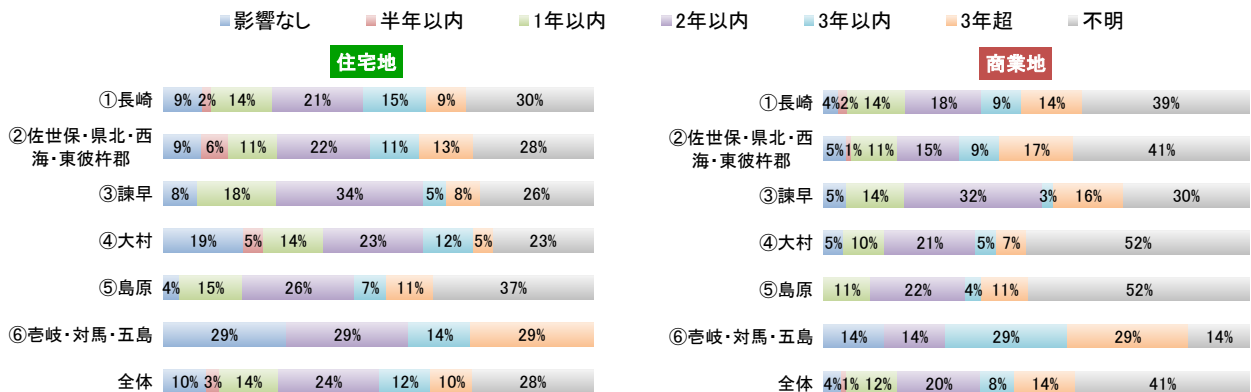
2. 令和2年3月以降の成約価格は、どの程度変動していますか？



3. 令和2年3月以降の売買の取扱件数は、どの程度変動していますか？



4. 新型コロナウイルスによる不動産市場への影響は、今後どれほど続くと思われますか？



全体的に住宅地より商業地の方が、コロナ禍の影響が大きい。また、住宅地・商業地ともに取扱件数が減少しており、売り希望価格より成約価格の方が下落が大きいことから、先行き不透明感からの買い控え等コロナ禍による影響がみられる。

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6回 令和2年11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2年10月1日）の土地価格及び賃料の動向について、1年前（令和元年10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3：1年後（令和3年10月1日）の土地価格及び賃料の動向は、現在（令和2年10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2年10月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、1年前（令和元年10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5：1年後（令和3年10月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、現在（令和2年10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、観光客の増減、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

→次ページ（新型コロナ特別アンケート）へ続く

新型コロナ特別アンケート

新型コロナウイルスの感染拡大により、不動産市場に大きな影響を及ぼすことが懸念されています。貴社の営業地域での状況を踏まえて、ご回答下さい。

●令和2年3月(新型コロナ流行)以降の**売り希望価格**は、どの程度変動していますか？

住宅地 ①下落なし ②5%以内下落 ③10%以内下落 ④30%以内下落 ⑤50%以内下落 ⑥50%超下落 ⑦不明

商業地 ①下落なし ②5%以内下落 ③10%以内下落 ④30%以内下落 ⑤50%以内下落 ⑥50%超下落 ⑦不明

●令和2年3月(新型コロナ流行)以降の**成約価格**は、どの程度変動していますか？

住宅地 ①下落なし ②5%以内下落 ③10%以内下落 ④30%以内下落 ⑤50%以内下落 ⑥50%超下落 ⑦不明

商業地 ①下落なし ②5%以内下落 ③10%以内下落 ④30%以内下落 ⑤50%以内下落 ⑥50%超下落 ⑦不明

●令和2年3月(新型コロナ流行)以降の**売買の取扱件数**は、どの程度変動していますか？

住宅地 ①減少なし ②5%以内減少 ③10%以内減少 ④30%以内減少 ⑤50%以内減少 ⑥50%超減少 ⑦不明

商業地 ①減少なし ②5%以内減少 ③10%以内減少 ④30%以内減少 ⑤50%以内減少 ⑥50%超減少 ⑦不明

●新型コロナウイルスによる不動産市場への影響は、**今後どれほど続く**と思われますか？

住宅地 ①影響なし ②半年以内 ③1年以内 ④2年以内 ⑤3年以内 ⑥3年超 ⑦わからない

商業地 ①影響なし ②半年以内 ③1年以内 ④2年以内 ⑤3年以内 ⑥3年超 ⑦わからない

●新型コロナウイルスによる不動産市場への影響についてのお考え等、ご自由にお書き下さい。

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：令和2年11月20日（金）

回答先：

FAX：

※回答用紙は3枚ありますのでご注意ください