

## 第7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3年10月1日

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 長崎県宅地建物取引業協会  
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	長崎県宅地建物取引業協会
	会 長 三 上 浩 二
公益社団法人	全日本不動産協会長崎県本部
	本 部 長 田 川 良 智
公益社団法人	長崎県不動産鑑定士協会
	会 長 荒 川 千 洋

令和4年3月18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. コロナ禍アンケート	3
8. 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3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4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3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4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	31
III. 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	38
《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3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 1,112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：28.2% (有効回答数 314)

### 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。

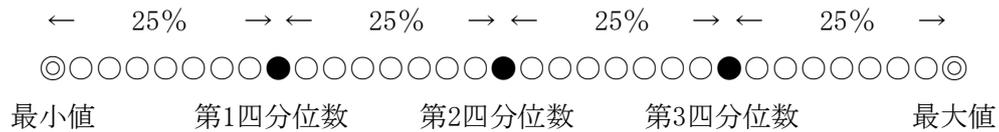
注2）DI値は回答総数が多いほど精度が向上します。グラフと同様に回答総数が少な

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. コロナ禍アンケート

通常のDI調査に加えて、前回調査から引き続き、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。

コロナ禍の影響を比較し易いように、前回と同じ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	19.2	29.3	10.1	上昇感の高まりを実感
	予測	-3.2	13.5	-15.8	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-52.7	-43.9	8.8	下落感の弱まりを実感
	予測	-62.1	-47.6	-3.7	依然下落を予測
商業地価格	実感	11.4	20.8	9.4	上昇感の高まりを実感
	予測	-17.0	7.2	-13.6	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	19.5	29.7	10.2	上昇感の高まりを実感
	予測	-10.7	0.9	-28.8	上昇感に落ち着きを予測
住宅賃料	実感	-18.4	-11.1	7.3	下落感の弱まりを実感
	予測	-36.5	-12.3	-1.2	依然下落を予測
店舗・事務所賃料	実感	-51.1	-43.6	7.5	下落感の弱まりを実感
	予測	-59.9	-37.2	6.4	下落感の弱まりを予測

※「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】

平坦地価格は上昇感が強まっており、予測においても上昇が下落を上回っている。一方、斜面地価格は実感、予測ともに下落が続いている。

地域別に見ると、実感・予測ともに大村地区の勢いが強い。一方で、島原半島や離島地域においては引き続き下落感が強い。斜面地価格は大村地区を除く全ての地域で下落が実感されており、今後も依然として下落傾向が予測されている。

#### 【商業地】

上昇感が高まっており、予測においても上昇が下落を上回る結果となった。

長崎地区と大村地区の上昇感が強いが、佐世保・県北地区や諫早地区においても下落から上昇に転じた。島原半島や離島地域においては依然として下落が実感、予測される結果となった。

#### 【中古マンション】

島原半島、離島地域を除くと全体的に上昇感が高まっている。予測においても、慎重さはみられるものの上昇感が伺える。

#### 【賃料】

住宅は依然として下落の実感・予測であるが、その程度は弱まっている。店舗・事務所は実感・予測ともに依然として下落感が強い。

一時下落に転じた大村地区で、再び上昇が下落を上回る結果となった。その他の地域では概ね前回と同じ状況である。

#### 【総括】

島原半島、離島地域以外では、住宅（斜面地を除く）、商業ともに上昇感が高まる結果となり、コロナ禍の影響から脱却しつつあることが伺える。ただし、調査時点以降にオミクロン株による第6波が到来したこともあり、引き続き注視が必要である。

## (2) 地区別

## 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	25.4	35.9	10.5	上昇感の高まりを実感
	予測	-1.5	16.8	-19.1	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-71.7	-67.3	4.4	依然下落を実感
	予測	-74.0	-69.6	-2.3	依然下落を予測
商業地価格	実感	33.0	39.4	6.4	上昇感の高まりを実感
	予測	-3.1	16.0	-23.4	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	25.2	31.7	6.5	上昇感の高まりを実感
	予測	-17.1	-4.7	-36.4	上昇から転じて下落を予測
住宅賃料	実感	-29.7	-24.8	4.9	下落感の弱まりを実感
	予測	-41.9	-21.6	3.2	下落感の弱まりを予測
店舗・事務所賃料	実感	-60.0	-57.3	2.7	依然下落を実感
	予測	-68.6	-53.3	4.0	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	17.3	23.5	6.2	上昇感の高まりを実感
	予測	5.3	9.2	-14.3	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-52.2	-43.8	8.4	下落感の弱まりを実感
	予測	-63.0	-43.5	0.3	依然下落を予測
商業地価格	実感	-4.8	11.1	15.9	下落から転じて上昇を実感
	予測	-27.5	1.8	-9.3	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	24.2	34.6	10.4	上昇感の高まりを実感
	予測	3.1	14.5	-20.1	上昇感に落ち着きを予測
住宅賃料	実感	-18.8	-16.4	2.4	依然下落を実感
	予測	-40.8	-18.6	-2.2	依然下落を予測
店舗・事務所賃料	実感	-56.1	-55.2	0.9	依然下落を実感
	予測	-66.7	-37.9	17.3	下落感の弱まりを予測

## 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	10.8	30.4	19.6	上昇感の高まりを実感
	予測	-25.7	19.6	-10.8	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-47.2	-23.1	24.1	下落感の弱まりを実感
	予測	-65.7	-26.8	-3.7	下落感の強まりを予測
商業地価格	実感	-12.5	17.9	30.4	下落から転じて上昇を実感
	予測	-33.3	14.6	-3.3	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	-10.3	18.2	28.5	下落から転じて上昇を実感
	予測	-27.6	-5.7	-23.9	上昇から転じて下落を予測
住宅賃料	実感	-5.9	10.3	16.2	下落から転じて上昇を実感
	予測	-33.3	-2.5	-12.8	上昇から転じて下落を予測
店舗・事務所賃料	実感	-35.5	-10.5	25.0	下落感の弱まりを実感
	予測	-41.9	-10.8	-0.3	依然下落を予測

## 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	52.4	71.4	19.0	上昇感の高まりを実感
	予測	29.3	44.1	-27.3	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	11.1	14.7	3.6	上昇感の高まりを実感
	予測	-10.8	12.5	-2.2	依然上昇を予測
商業地価格	実感	35.5	36.0	0.5	依然上昇を実感
	予測	5.7	29.6	-6.4	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	24.1	50.0	25.9	上昇感の高まりを実感
	予測	3.4	25.0	-25.0	上昇感に落ち着きを予測
住宅賃料	実感	-2.9	12.5	15.4	下落から転じて上昇を実感
	予測	-18.2	15.4	2.9	依然上昇を予測
店舗・事務所賃料	実感	-14.3	-17.4	-3.1	下落感の強まりを実感
	予測	-25.8	0.0	17.4	下落から転じて横ばいを予測

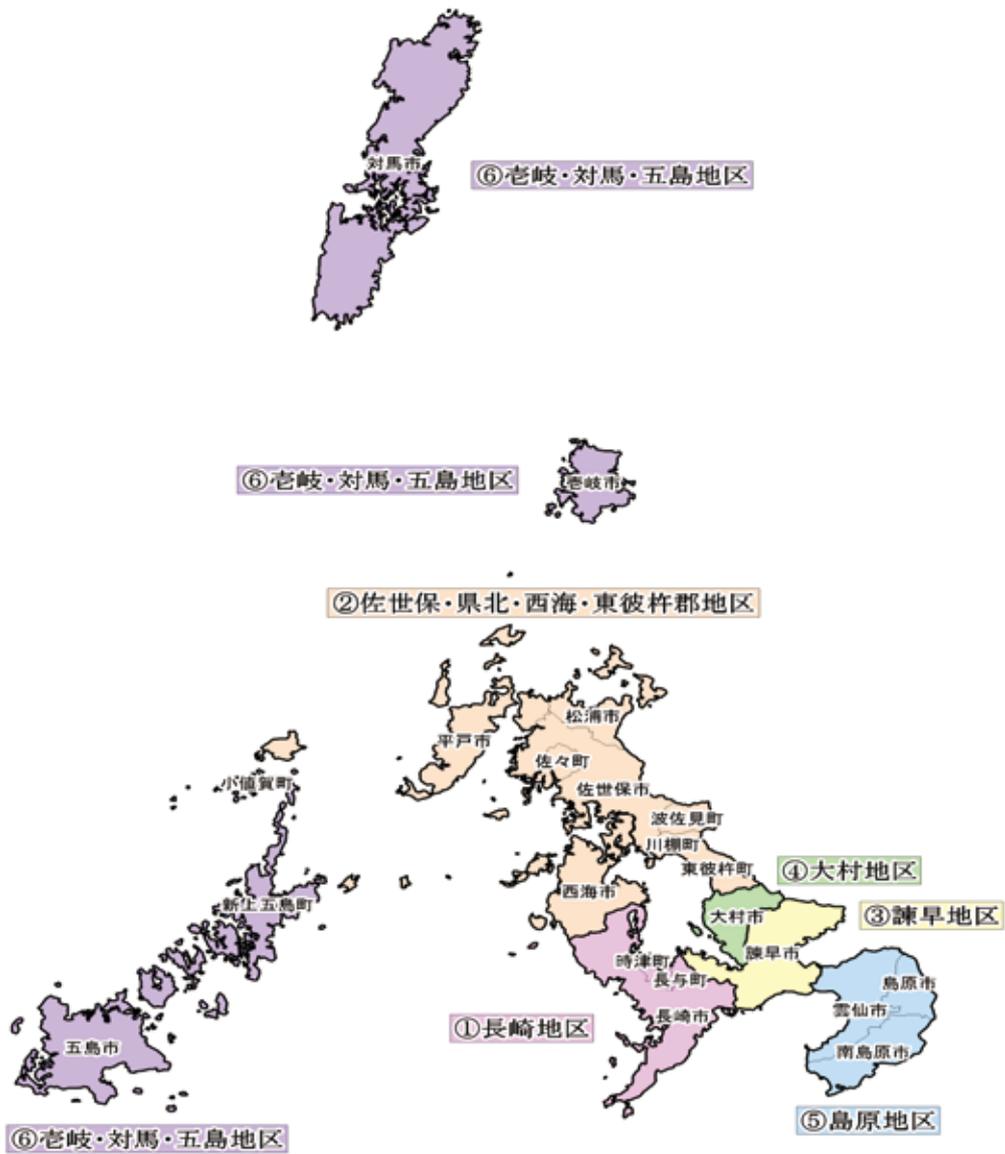
## ⑤島原地区

		前回DI値	今回DI値	増減	所見
住宅地（平坦地）価格	実感	-33.3	-29.6	3.7	下落感の弱まりを実感
	予測	-42.3	-30.8	-1.2	依然下落を予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-63.2	-56.3	6.9	下落感の弱まりを実感
	予測	-60.0	-66.7	-10.4	下落感の強まりを予測
商業地価格	実感	-57.9	-44.4	13.5	下落感の弱まりを実感
	予測	-59.1	-55.6	-11.2	下落感の強まりを予測
中古マンション価格	実感	-25.0	-25.0	0.0	依然下落を実感
	予測	-16.7	-33.3	-8.3	下落感の強まりを予測
住宅賃料	実感	-7.4	0.0	7.4	下落から転じて横ばいを実感
	予測	-34.6	-3.8	-3.8	横ばいから転じて下落を予測
店舗・事務所賃料	実感	-60.9	-38.1	22.8	下落感の弱まりを実感
	予測	-58.3	-47.8	-9.7	下落感の強まりを予測

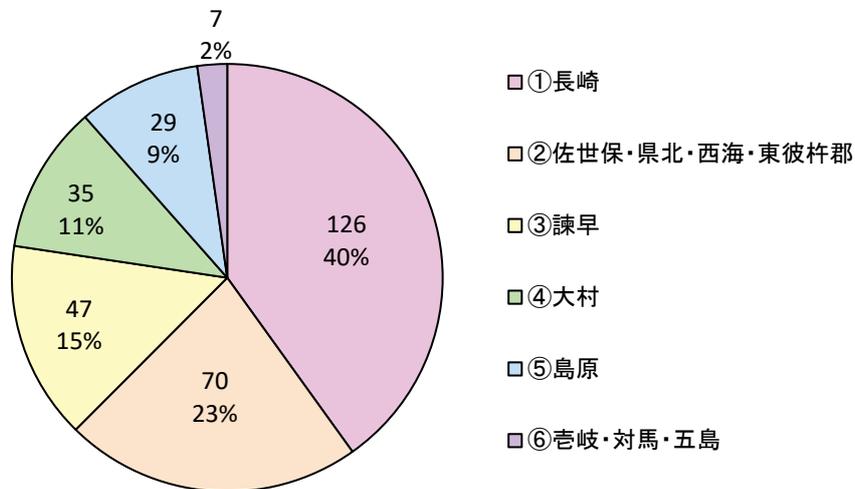
## ⑥老岐・対馬・五島地区

		前回DI値	今回DI値	増減	所見
住宅地（平坦地）価格	実感	-28.6	-14.3	14.3	下落感の弱まりを実感
	予測	-57.1	-28.6	-14.3	下落感の強まりを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-40.0	-50.0	-10.0	下落感の強まりを実感
	予測	-100.0	-80.0	-30.0	下落感の強まりを予測
商業地価格	実感	-20.0	-33.3	-13.3	下落感の強まりを実感
	予測	-83.3	-42.9	-9.6	下落感の強まりを予測
中古マンション価格	実感	0.0	-33.3	-33.3	横ばいから転じて下落を実感
	予測	0.0	-66.7	-33.4	下落感の強まりを予測
住宅賃料	実感	14.3	14.3	0.0	依然上昇を実感
	予測	0.0	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	-33.3	-28.6	4.7	下落感の弱まりを実感
	予測	-83.3	-33.3	-4.7	下落感の強まりを予測

【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(314社)

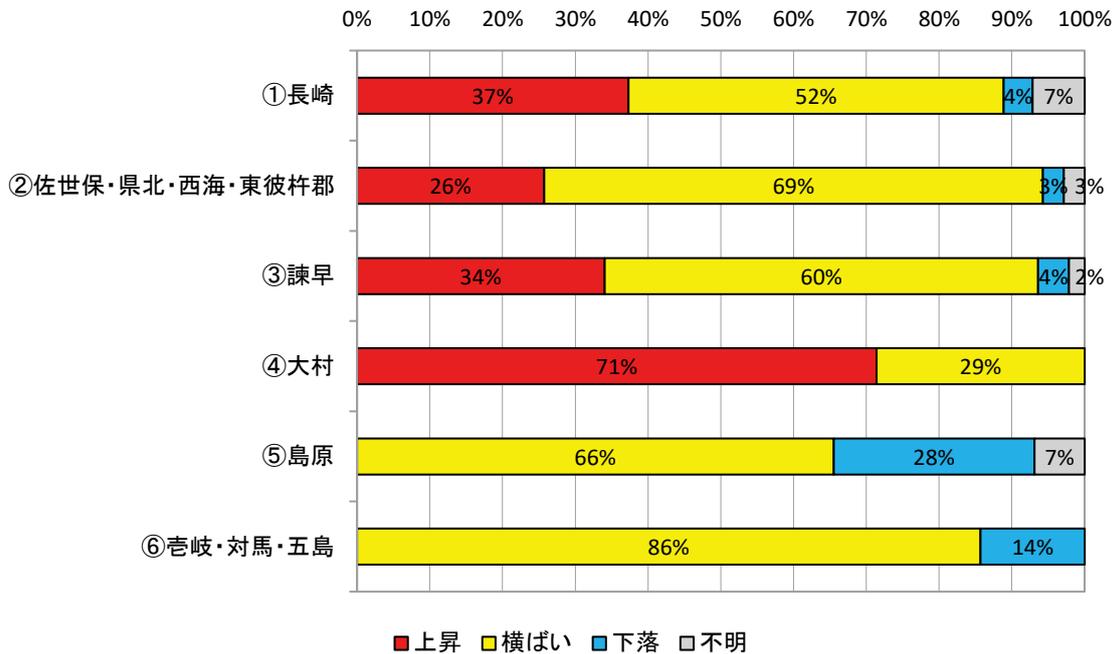


【問2】

現在（令和3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2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

実感



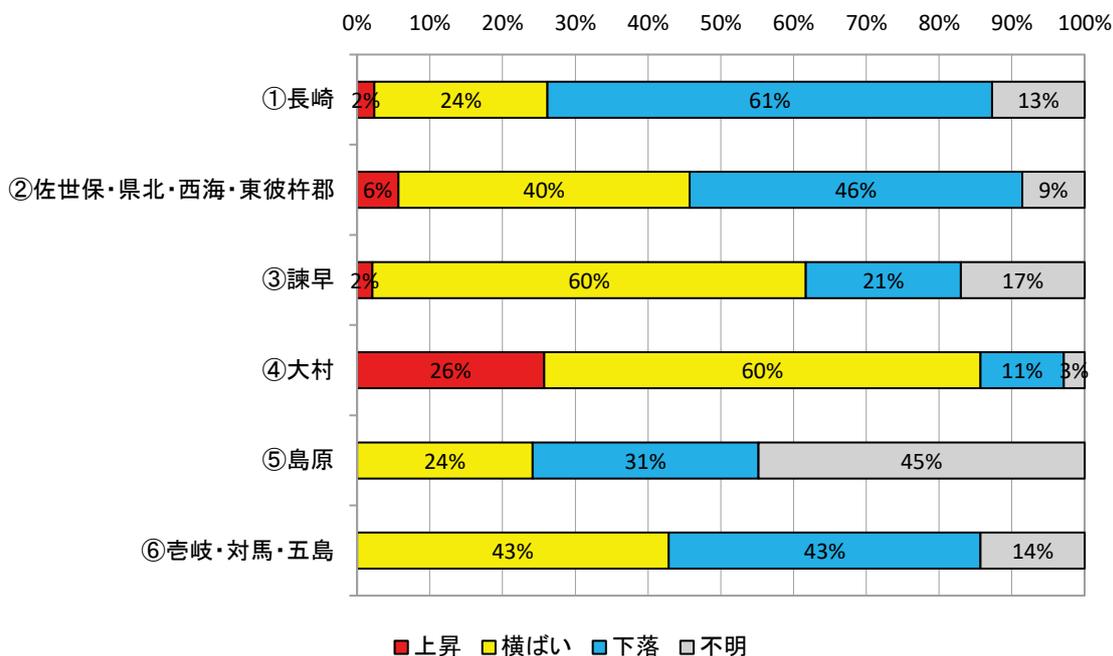
回答数及びDI値

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	47	65	5	9	126	35.9	25.4	10.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	18	48	2	2	70	23.5	17.3	6.2
③諫早	16	28	2	1	47	30.4	10.8	19.6
④大村	25	10	0	0	35	71.4	52.4	19.0
⑤島原	0	19	8	2	29	-29.6	-33.3	3.7
⑥壱岐・対馬・五島	0	6	1	0	7	-14.3	-28.6	14.3
全体	106	176	18	14	314	29.3	19.2	10.1

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	R3.10
①長崎	13.9	35.1	30.8	45.1	31.7	25.4	35.9
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-15.9	4.3	6.1	11.1	16.7	17.3	23.5
③諫早	-9.4	-5.6	11.8	20.9	20.0	10.8	30.4
④大村	54.5	28.1	57.1	65.6	36.4	52.4	71.4
⑤島原	-40.9	-44.0	-33.3	-37.5	-39.1	-33.3	-29.6
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-57.1	-57.1	-22.2	-25.0	-28.6	-14.3

### 住宅地(斜面地)価格



#### 回答数及びDI値

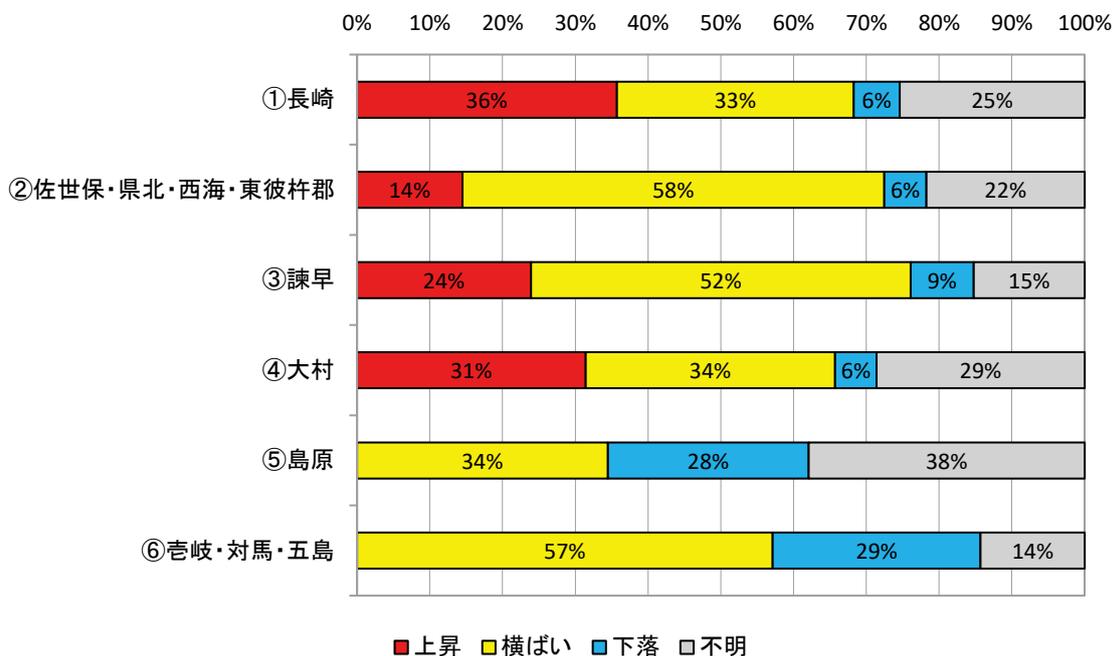
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	3	30	77	16	126	-67.3	-71.7	4.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	4	28	32	6	70	-43.8	-52.2	8.4
③諫早	1	28	10	8	47	-23.1	-47.2	24.1
④大村	9	21	4	1	35	14.7	11.1	3.6
⑤島原	0	7	9	13	29	-56.3	-63.2	6.9
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	3	1	7	-50.0	-40.0	-10.0
全体	17	117	135	45	314	-43.9	-52.7	8.8

#### 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	R2.10	R3.10
①長崎	-70.4	-67.8	-66.4	-68.2	-72.1	-71.7	-67.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-65.5	-60.0	-31.8	-44.6	-52.0	-52.2	-43.8
③諫早	-44.8	-42.3	-25.9	-17.9	-43.6	-47.2	-23.1
④大村	-25.0	-21.4	6.3	0.0	-7.1	11.1	14.7
⑤島原	-50.0	-64.7	-70.6	-55.6	-72.2	-63.2	-56.3
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-100.0	-40.0	-55.6	-33.3	-40.0	-50.0

## 商業地価格

実感



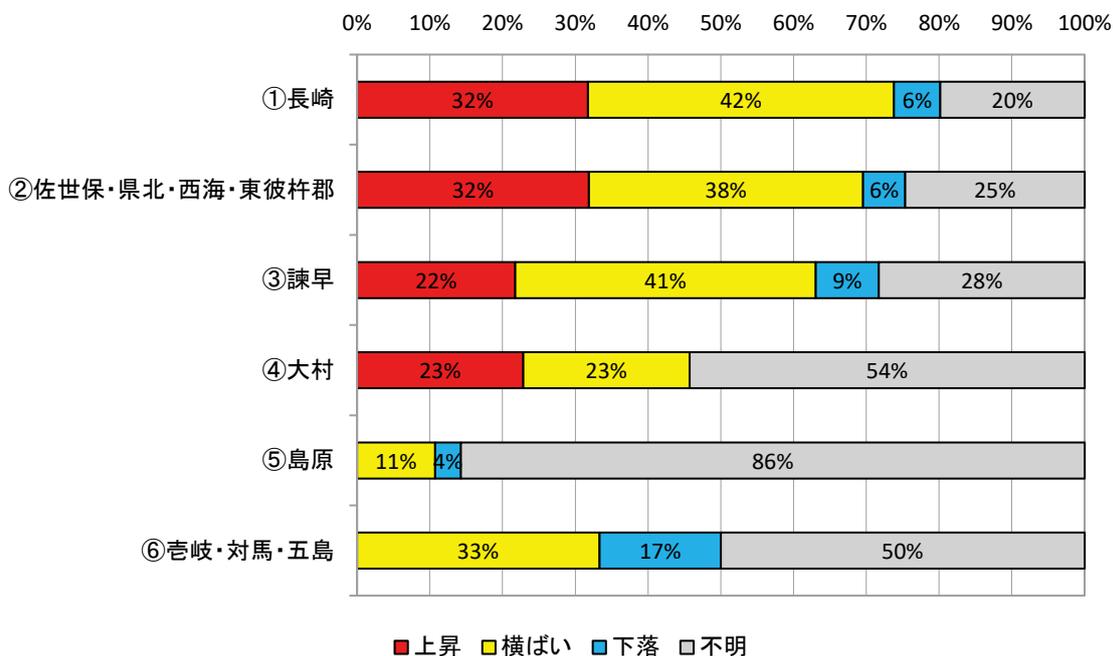
### 回答数及びDI値

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	45	41	8	32	126	39.4	33.0	6.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	10	40	4	15	69	11.1	-4.8	15.9
③諫早	11	24	4	7	46	17.9	-12.5	30.4
④大村	11	12	2	10	35	36.0	35.5	0.5
⑤島原	0	10	8	11	29	-44.4	-57.9	13.5
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	2	1	7	-33.3	-20.0	-13.3
全体	77	131	28	76	312	20.8	11.4	9.4

### 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	R3.10
①長崎	23.3	43.8	50.5	63.0	56.0	33.0	39.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-16.7	5.4	2.5	10.1	16.7	-4.8	11.1
③諫早	-27.3	-18.5	16.0	9.4	10.3	-12.5	17.9
④大村	5.0	4.3	40.7	39.3	30.8	35.5	36.0
⑤島原	-31.6	-23.8	-50.0	-40.0	-44.4	-57.9	-44.4
⑥壱岐・対馬・五島	-80.0	-83.3	-50.0	-33.3	-42.9	-20.0	-33.3

### 中古マンション価格



### 回答数及びDI値

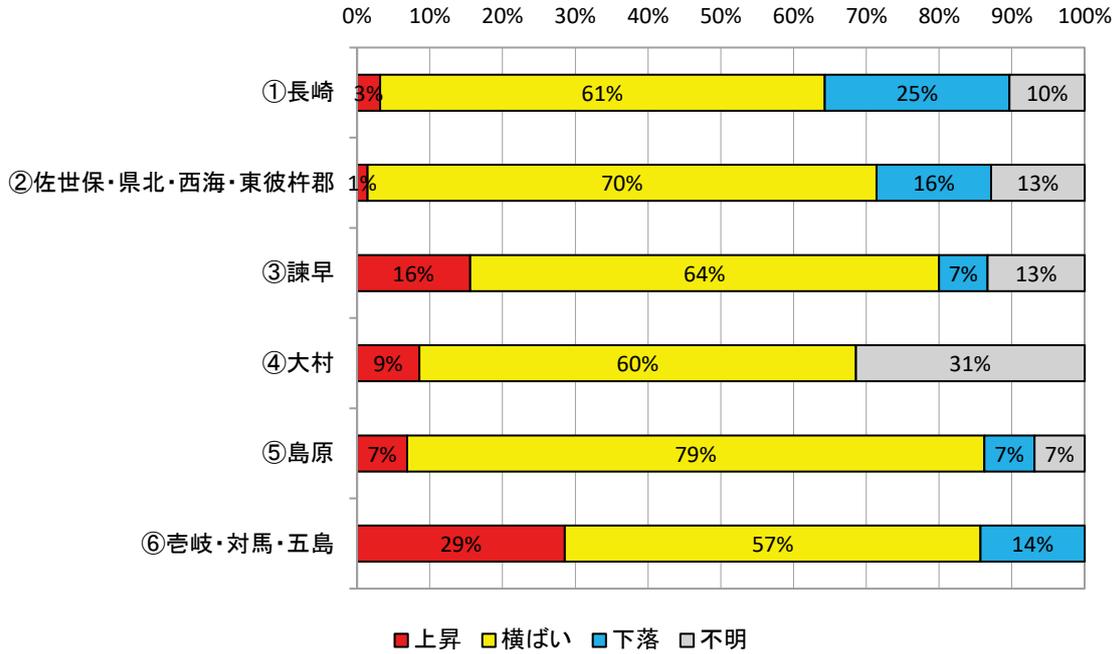
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	40	53	8	25	126	31.7	25.2	6.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	22	26	4	17	69	34.6	24.2	10.4
③諫早	10	19	4	13	46	18.2	-10.3	28.5
④大村	8	8	0	19	35	50.0	24.1	25.9
⑤島原	0	3	1	24	28	-25.0	-25.0	0.0
⑥壱岐・対馬・五島	0	2	1	3	6	-33.3	0.0	-33.3
全体	80	111	18	101	310	29.7	19.5	10.2

### 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	R3.10
①長崎	14.0	27.8	33.0	25.0	19.0	25.2	31.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-11.8	-8.0	30.6	8.1	24.6	24.2	34.6
③諫早	-4.5	-3.8	7.4	9.1	5.6	-10.3	18.2
④大村	18.8	13.6	37.5	34.8	22.2	24.1	50.0
⑤島原	-33.3	-25.0	-66.7	0.0	-57.1	-25.0	-25.0
⑥壱岐・対馬・五島	-50.0	-75.0	-33.3	-66.7	0.0	0.0	-33.3

## 住宅賃料

実感



### 回答数及びDI値

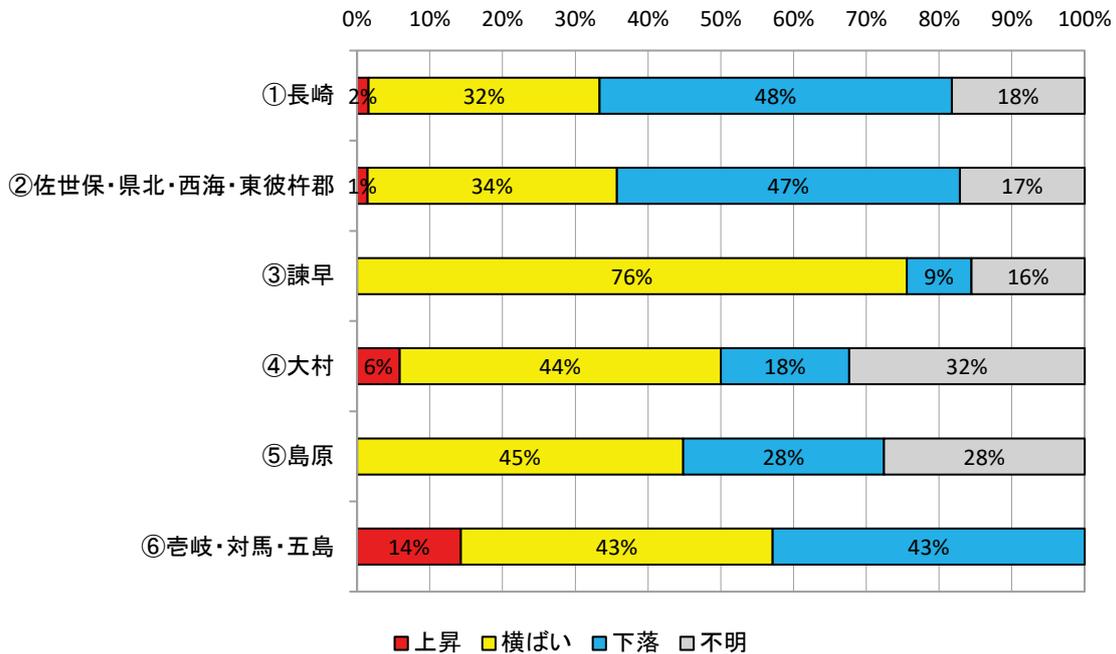
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	4	77	32	13	126	-24.8	-29.7	4.9
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	1	49	11	9	70	-16.4	-18.8	2.4
③諫早	7	29	3	6	45	10.3	-5.9	16.2
④大村	3	21	0	11	35	12.5	-2.9	15.4
⑤島原	2	23	2	2	29	0.0	-7.4	7.4
⑥壱岐・対馬・五島	2	4	1	0	7	14.3	14.3	0.0
全体	19	203	49	41	312	-11.1	-18.4	7.3

### 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	R3.10
①長崎	-21.4	-19.0	-28.5	-33.1	-38.3	-29.7	-24.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-39.7	-24.6	-25.6	-19.7	-18.1	-18.8	-16.4
③諫早	-30.0	-18.8	-6.3	0.0	-17.9	-5.9	10.3
④大村	-15.0	-17.9	-3.4	9.4	3.6	-2.9	12.5
⑤島原	-12.0	-24.0	-22.2	-12.5	-13.0	-7.4	0.0
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	-14.3	0.0	-12.5	12.5	14.3	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	2	40	61	23	126	-57.3	-60.0	2.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	1	24	33	12	70	-55.2	-56.1	0.9
③諫早	0	34	4	7	45	-10.5	-35.5	25.0
④大村	2	15	6	11	34	-17.4	-14.3	-3.1
⑤島原	0	13	8	8	29	-38.1	-60.9	22.8
⑥壱岐・対馬・五島	1	3	3	0	7	-28.6	-33.3	4.7
全体	6	129	115	61	311	-43.6	-51.1	7.5

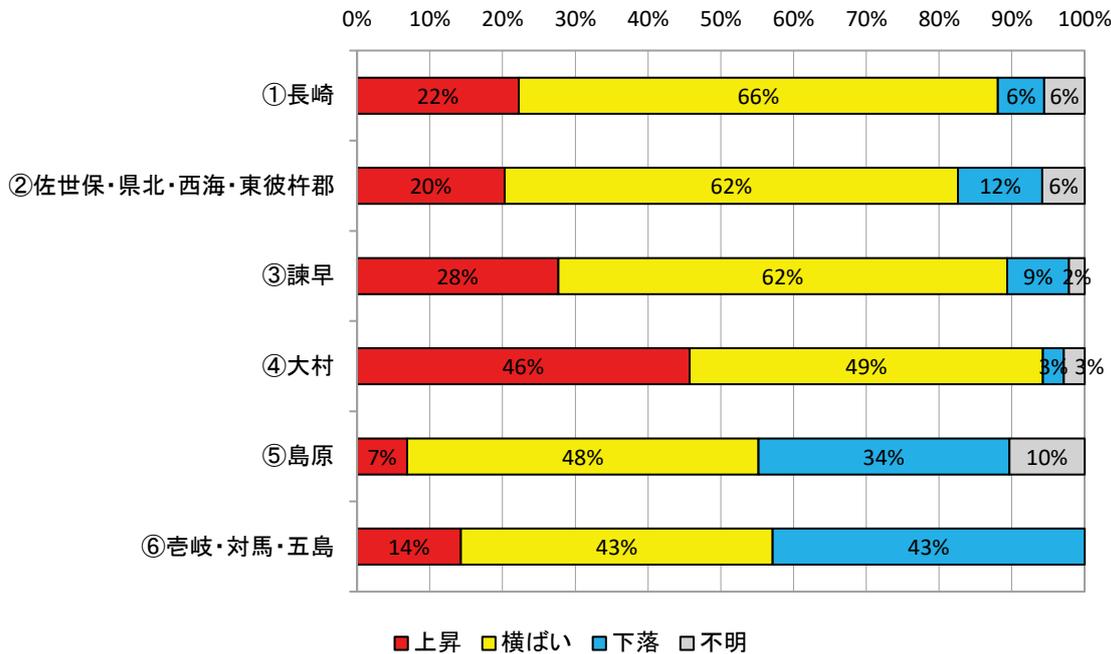
### 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10
①長崎	-52.3	-41.5	-46.0	-40.2	-50.0	-60.0	-57.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-62.5	-48.1	-51.3	-39.1	-28.6	-56.1	-55.2
③諫早	-62.1	-45.2	-27.6	-14.3	-27.0	-35.5	-10.5
④大村	-35.0	-22.7	-3.7	3.3	7.7	-14.3	-17.4
⑤島原	-47.8	-47.6	-57.1	-38.1	-55.0	-60.9	-38.1
⑥壱岐・対馬・五島	-80.0	-28.6	-33.3	-22.2	-28.6	-33.3	-28.6

【問3】  
1年後（令和4年10月1日）の土地価格及び賃料の動向は、現在（令和3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

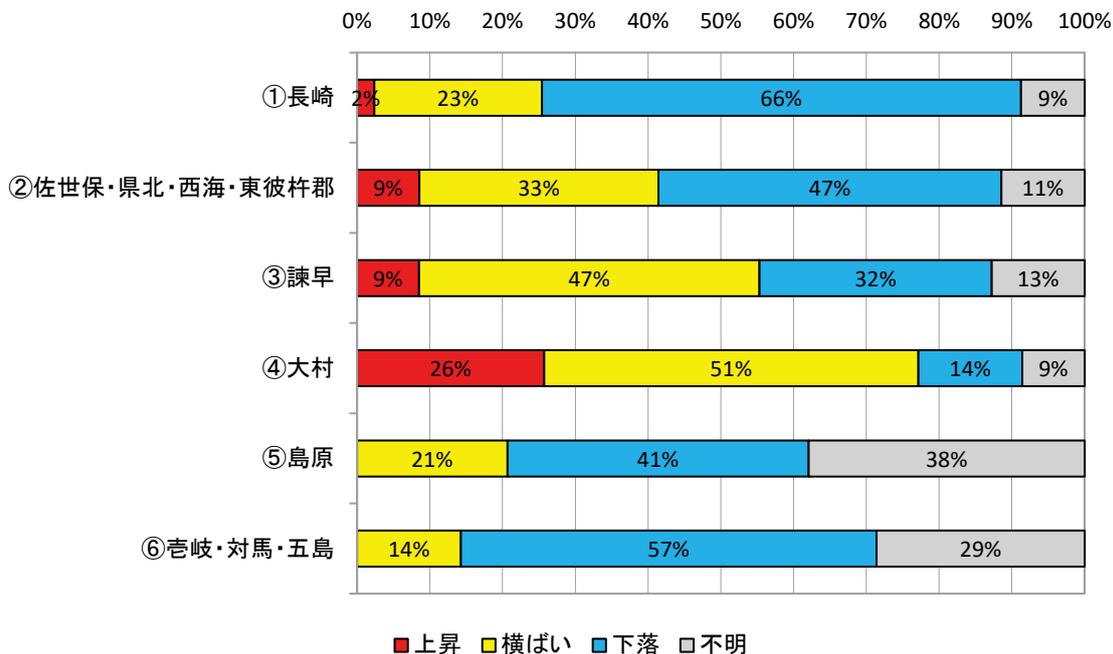
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	28	83	8	7	126	16.8	-1.5	18.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	14	43	8	4	69	9.2	5.3	3.9
③諫早	13	29	4	1	47	19.6	-25.7	45.3
④大村	16	17	1	1	35	44.1	29.3	14.8
⑤島原	2	14	10	3	29	-30.8	-42.3	11.5
⑥壱岐・対馬・五島	1	3	3	0	7	-28.6	-57.1	28.5
全体	74	189	34	16	313	13.5	-3.2	16.7

### 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	R2.10	R3.10
①長崎	7.3	20.8	23.7	33.3	20.7	-1.5	16.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-17.5	1.4	8.2	17.3	9.1	5.3	9.2
③諫早	-6.1	-5.6	21.2	20.0	0.0	-25.7	19.6
④大村	45.5	18.8	51.4	46.9	26.7	29.3	44.1
⑤島原	-40.9	-25.0	-33.3	-20.0	-27.3	-42.3	-30.8
⑥壱岐・対馬・五島	-60.0	-42.9	-50.0	-44.4	-25.0	-57.1	-28.6

## 住宅地(斜面地)価格

予測



### 回答数及びDI値

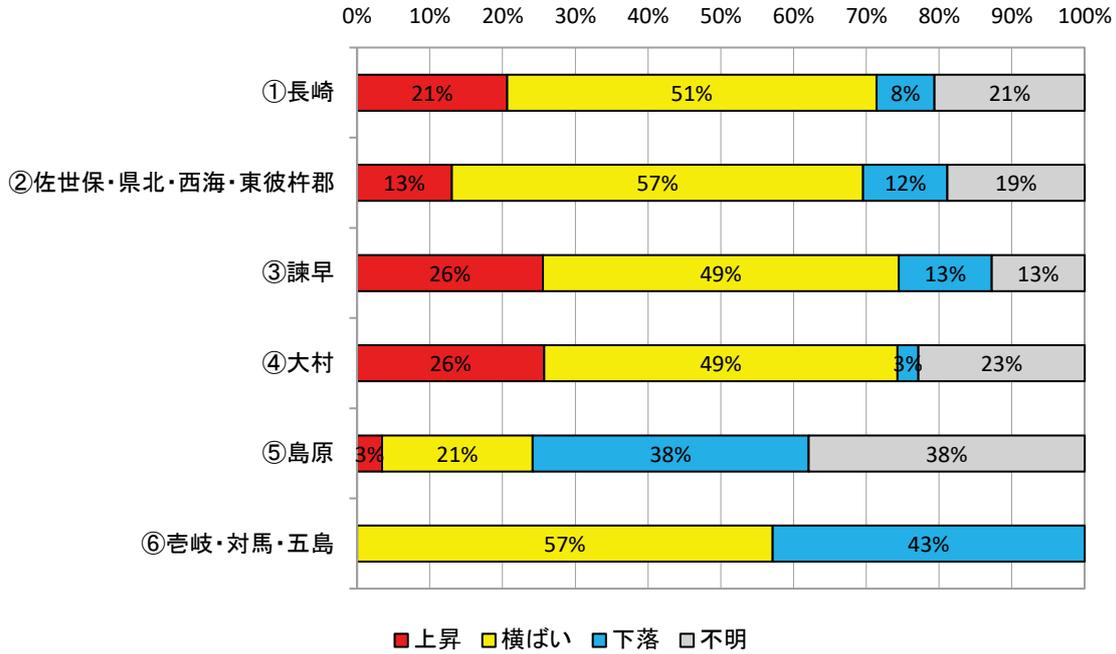
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	3	29	83	11	126	-69.6	-74.0	4.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	6	23	33	8	70	-43.5	-63.0	19.5
③諫早	4	22	15	6	47	-26.8	-65.7	38.9
④大村	9	18	5	3	35	12.5	-10.8	23.3
⑤島原	0	6	12	11	29	-66.7	-60.0	-6.7
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	4	2	7	-80.0	-100.0	20.0
全体	22	99	152	41	314	-47.6	-62.1	14.5

### 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	R3.10
①長崎	-69.5	-68.0	-62.9	-65.2	-67.6	-74.0	-69.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-60.3	-48.5	-34.8	-39.5	-42.7	-63.0	-43.5
③諫早	-40.0	-38.5	-29.6	-16.3	-39.0	-65.7	-26.8
④大村	-10.0	-3.3	15.2	3.3	-18.5	-10.8	12.5
⑤島原	-55.6	-50.0	-52.9	-47.4	-64.7	-60.0	-66.7
⑥壱岐・対馬・五島	-50.0	-80.0	-40.0	-66.7	-50.0	-100.0	-80.0

## 商業地価格

予測



### 回答数及びDI値

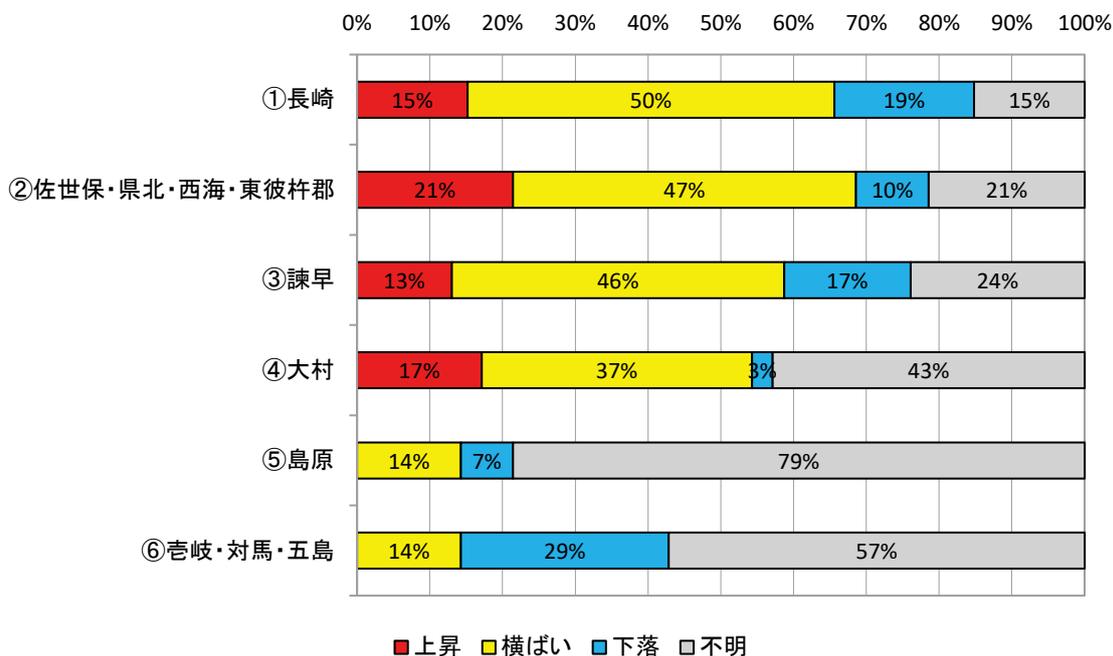
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	26	64	10	26	126	16.0	-3.1	19.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	9	39	8	13	69	1.8	-27.5	29.3
③諫早	12	23	6	6	47	14.6	-33.3	47.9
④大村	9	17	1	8	35	29.6	5.7	23.9
⑤島原	1	6	11	11	29	-55.6	-59.1	3.5
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	3	0	7	-42.9	-83.3	40.4
全体	57	153	39	64	313	7.2	-17.0	24.2

### 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	R3.10
①長崎	21.7	31.9	28.8	42.2	31.0	-3.1	16.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-24.5	-6.7	-14.3	12.5	4.4	-27.5	1.8
③諫早	-18.5	-18.5	7.7	5.3	2.6	-33.3	14.6
④大村	-5.3	0.0	28.6	33.3	22.2	5.7	29.6
⑤島原	-47.4	-18.2	-43.8	-27.3	-35.3	-59.1	-55.6
⑥壱岐・対馬・五島	-80.0	-66.7	-40.0	-55.6	-42.9	-83.3	-42.9

## 中古マンション

予測



### 回答数及びDI値

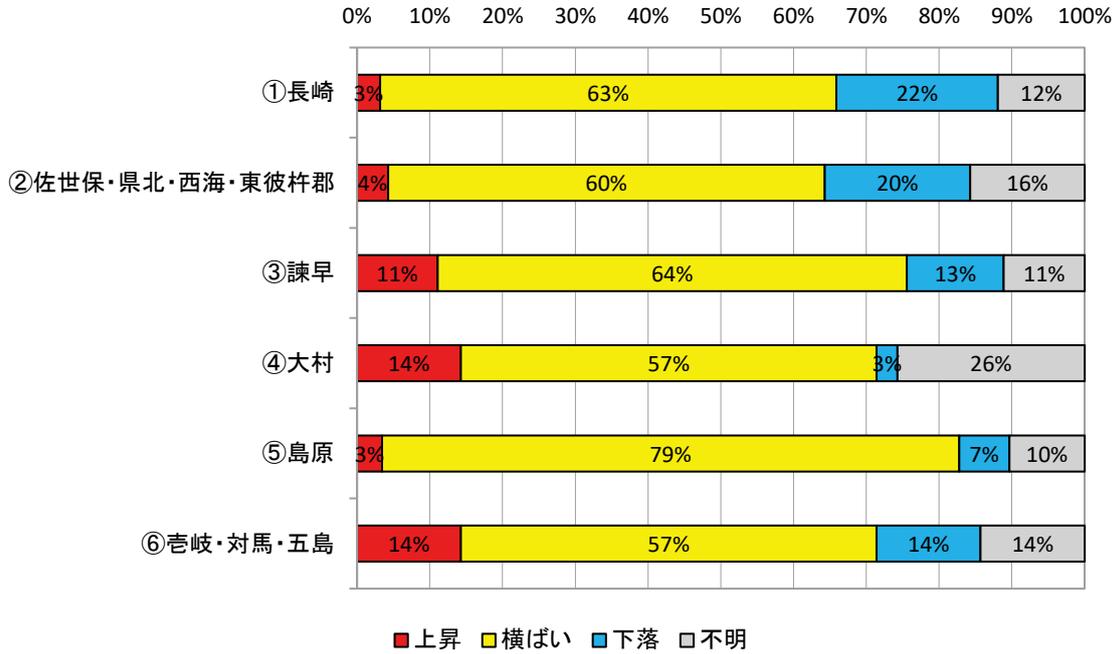
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	19	63	24	19	125	-4.7	-17.1	12.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	15	33	7	15	70	14.5	3.1	11.4
③諫早	6	21	8	11	46	-5.7	-27.6	21.9
④大村	6	13	1	15	35	25.0	3.4	21.6
⑤島原	0	4	2	22	28	-33.3	-16.7	-16.6
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	2	4	7	-66.7	0.0	-66.7
全体	46	135	44	86	311	0.9	-10.7	11.6

### 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	R2.10	R3.10
①長崎	1.8	14.2	10.0	12.4	-4.7	-17.1	-4.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-25.9	-5.6	5.3	7.8	9.7	3.1	14.5
③諫早	-33.3	-16.7	-3.7	-8.6	-10.8	-27.6	-5.7
④大村	35.3	8.7	19.2	40.7	12.5	3.4	25.0
⑤島原	-63.6	-27.3	-100.0	0.0	-33.3	-16.7	-33.3
⑥壱岐・対馬・五島	-33.3	-75.0	-25.0	-50.0	0.0	0.0	-66.7

## 住宅賃料

予測



### 回答数及びDI値

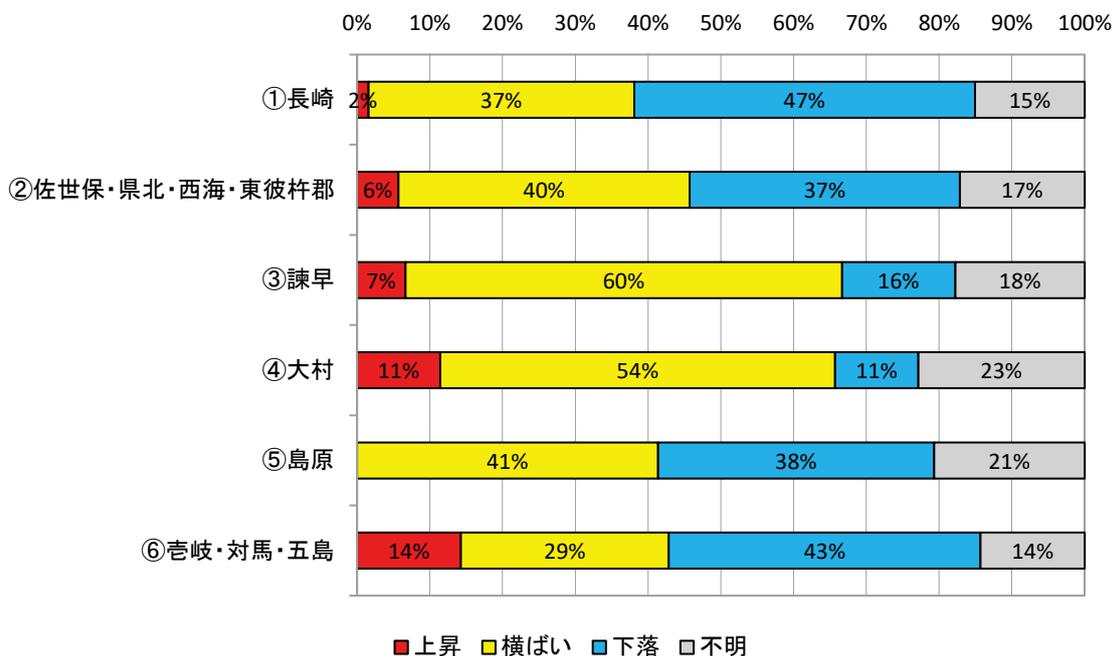
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	4	79	28	15	126	-21.6	-41.9	20.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	3	42	14	11	70	-18.6	-40.8	22.2
③諫早	5	29	6	5	45	-2.5	-33.3	30.8
④大村	5	20	1	9	35	15.4	-18.2	33.6
⑤島原	1	23	2	3	29	-3.8	-34.6	30.8
⑥壱岐・対馬・五島	1	4	1	1	7	0.0	0.0	0.0
全体	19	197	52	44	312	-12.3	-36.5	24.2

### 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	R3.10
①長崎	-19.8	-21.7	-24.2	-34.3	-41.7	-41.9	-21.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-36.8	-23.8	-30.2	-18.7	-20.8	-40.8	-18.6
③諫早	-25.8	-21.2	-20.0	-21.6	-18.4	-33.3	-2.5
④大村	-20.0	-10.7	-6.9	3.2	-10.7	-18.2	15.4
⑤島原	-26.9	-19.2	-11.1	-16.7	-27.3	-34.6	-3.8
⑥壱岐・対馬・五島	-20.0	-28.6	-40.0	-11.1	-12.5	0.0	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	46	59	19	126	-53.3	-68.6	15.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	4	28	26	12	70	-37.9	-66.7	28.8
③諫早	3	27	7	8	45	-10.8	-41.9	31.1
④大村	4	19	4	8	35	0.0	-25.8	25.8
⑤島原	0	12	11	6	29	-47.8	-58.3	10.5
⑥壱岐・対馬・五島	1	2	3	1	7	-33.3	-83.3	50.0
全体	14	134	110	54	312	-37.2	-59.9	22.7

## 過去から今回までのDI値推移

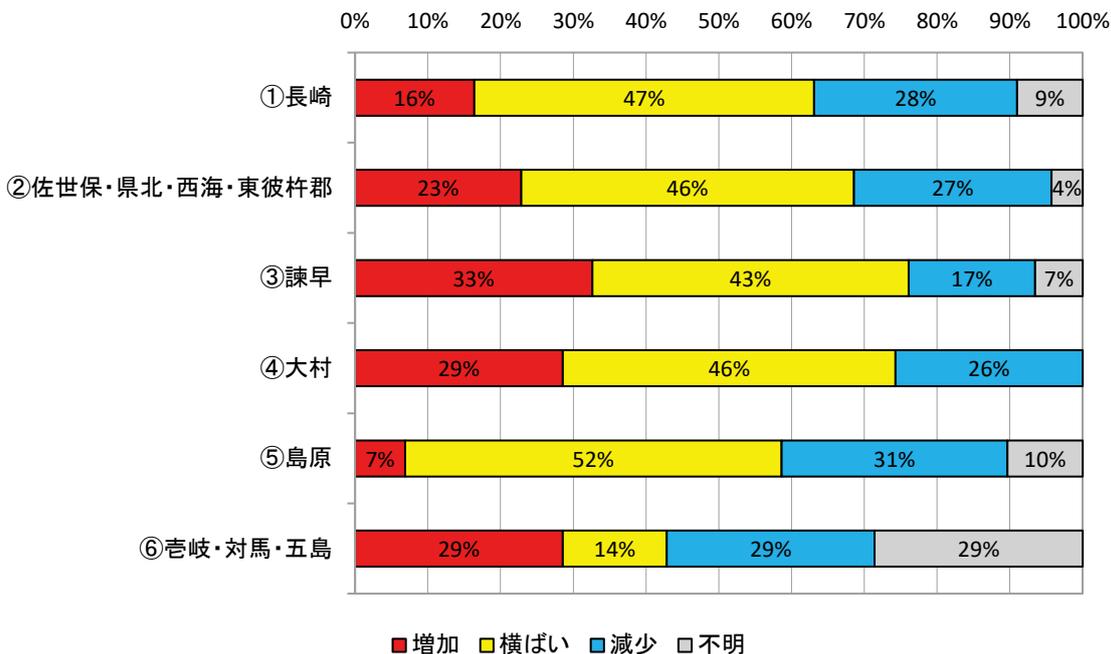
エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10
①長崎	-47.1	-35.1	-40.5	-37.5	-46.7	-68.6	-53.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-55.4	-40.4	-41.0	-30.0	-26.1	-66.7	-37.9
③諫早	-43.3	-29.0	-37.0	-21.6	-17.9	-41.9	-10.8
④大村	-20.0	-12.5	-7.4	13.3	-3.8	-25.8	0.0
⑤島原	-37.5	-39.1	-28.6	-34.8	-52.6	-58.3	-47.8
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	-42.9	-20.0	-22.2	-14.3	-83.3	-33.3

【問4】

現在（令和3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2年10月1日）と比較してどうなっていますか。

実感

住宅地および戸建住宅取引



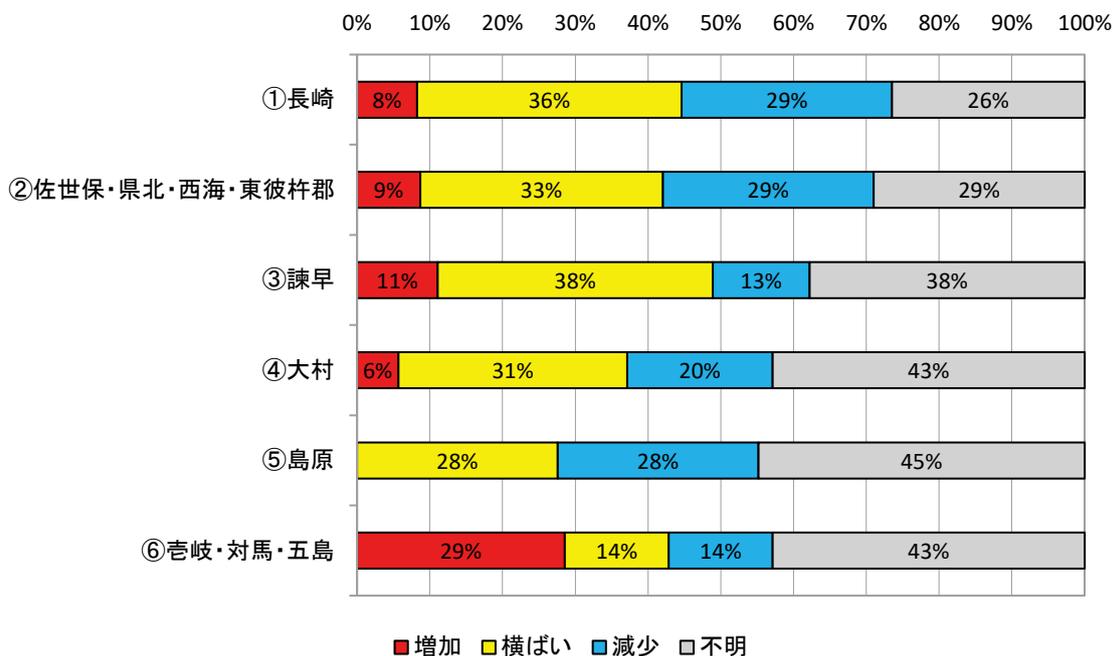
回答数及びDI値

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	57	34	11	122	-12.6	-18.5	5.9
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	16	32	19	3	70	-4.5	-14.3	9.8
③諫早	15	20	8	3	46	16.3	-5.7	22.0
④大村	10	16	9	0	35	2.9	0.0	2.9
⑤島原	2	15	9	3	29	-26.9	-23.1	-3.8
⑥壱岐・対馬・五島	2	1	2	2	7	0.0	12.5	-12.5
全体	65	141	81	22	309	-5.6	-13.2	7.6

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	R3.10
①長崎	-10.4	-8.7	0.8	-11.5	-12.2	-18.5	-12.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-4.8	-4.3	4.2	5.0	5.5	-14.3	-4.5
③諫早	-21.9	17.1	19.4	-2.4	-4.5	-5.7	16.3
④大村	22.7	9.4	9.1	18.8	0.0	0.0	2.9
⑤島原	-30.4	-23.1	-20.0	-34.6	-20.0	-23.1	-26.9
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	0.0	28.6	22.2	-12.5	12.5	0.0

## 商業地および投資物件取引



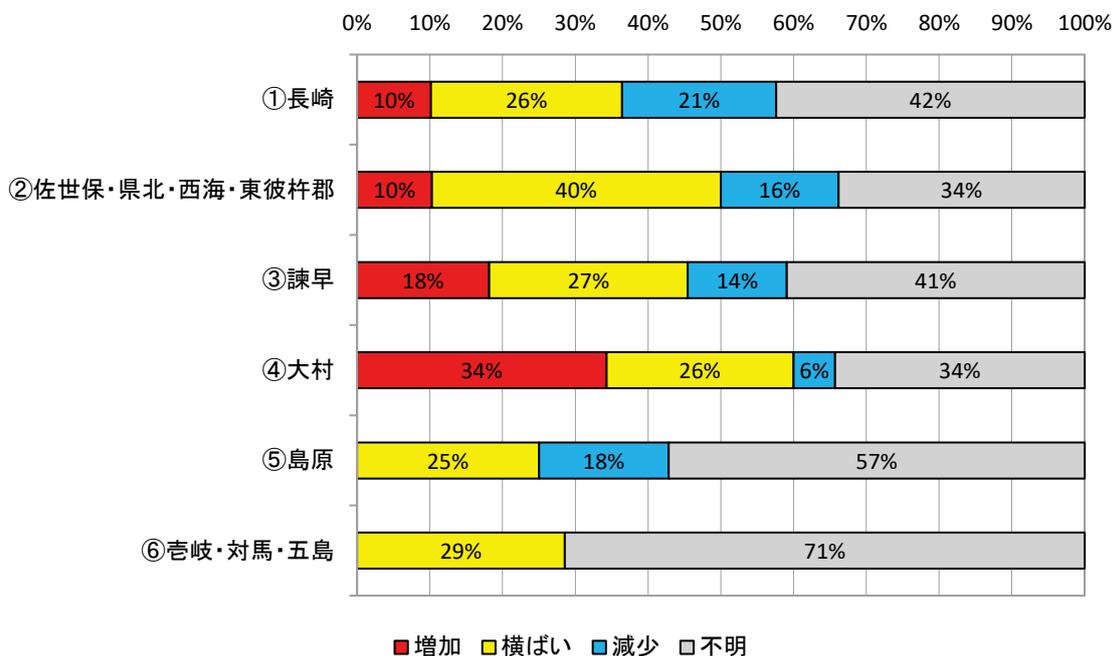
## 回答数及びDI値

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	10	44	35	32	121	-28.1	-37.6	9.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	6	23	20	20	69	-28.6	-19.0	-9.6
③諫早	5	17	6	17	45	-3.6	-28.0	24.4
④大村	2	11	7	15	35	-25.0	-37.5	12.5
⑤島原	0	8	8	13	29	-50.0	-61.5	11.5
⑥壱岐・対馬・五島	2	1	1	3	7	25.0	-50.0	75.0
全体	25	104	77	100	306	-25.2	-33.6	8.4

## 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	R3.10
①長崎	-23.3	-19.6	-11.0	-13.5	-39.6	-37.6	-28.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-15.0	-6.1	3.2	-33.9	-22.6	-19.0	-28.6
③諫早	-27.8	-6.7	0.0	-3.8	-28.6	-28.0	-3.6
④大村	-17.6	-11.1	-14.3	-22.7	-20.0	-37.5	-25.0
⑤島原	-47.4	-62.5	-63.6	-53.3	-58.8	-61.5	-50.0
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-60.0	-25.0	0.0	16.7	-50.0	25.0

### 分譲地またはマンション開発



### 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	12	31	25	50	118	-19.1	-19.4	0.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	7	27	11	23	68	-8.9	-16.3	7.4
③諫早	8	12	6	18	44	7.7	-10.0	17.7
④大村	12	9	2	12	35	43.5	10.0	33.5
⑤島原	0	7	5	16	28	-41.7	-71.4	29.7
⑥壱岐・対馬・五島	0	2	0	5	7	0.0	-50.0	50.0
全体	39	88	49	124	300	-5.7	-15.4	9.7

### 過去から今回までのDI値推移

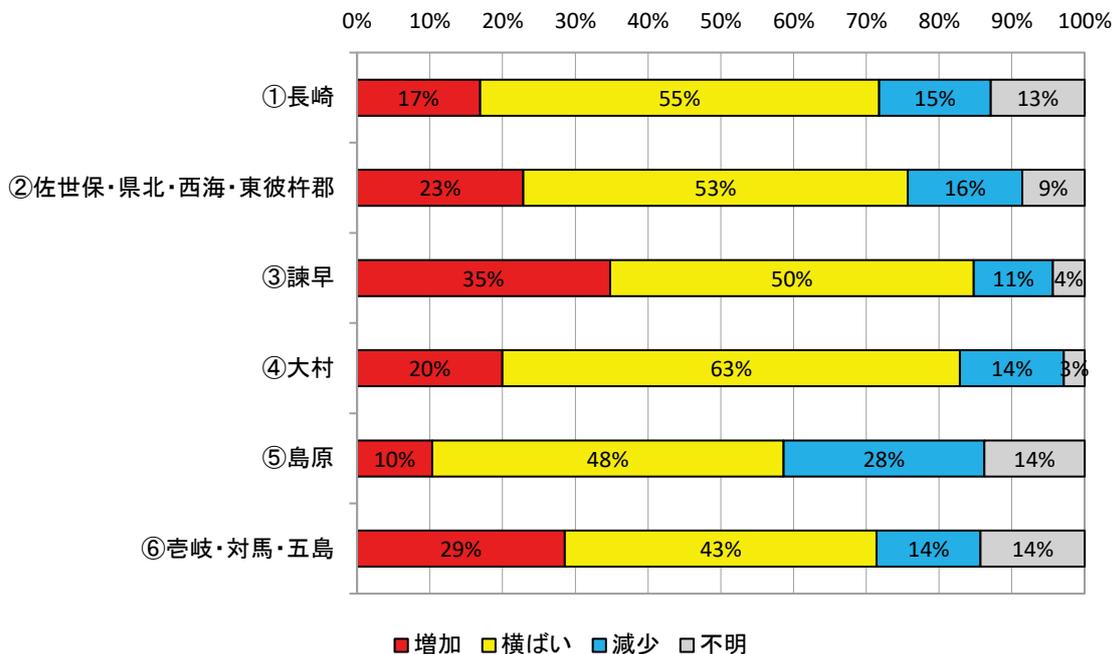
エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10
①長崎	-24.2	-15.3	-10.8	-9.4	-12.1	-19.4	-19.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-21.6	-2.9	-15.4	-16.7	-6.5	-16.3	-8.9
③諫早	-11.8	8.7	6.3	8.3	-20.0	-10.0	7.7
④大村	-7.7	10.0	-10.5	12.5	0.0	10.0	43.5
⑤島原	-53.3	-30.8	-57.1	-40.0	-30.0	-71.4	-41.7
⑥壱岐・対馬・五島	-66.7	-40.0	-40.0	0.0	0.0	-50.0	0.0

【問5】

1年後（令和4年10月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、現在（令和3年10月1日）と比較してどうなると予想されますか。

予測

住宅地および戸建住宅取引



回答数及びDI値

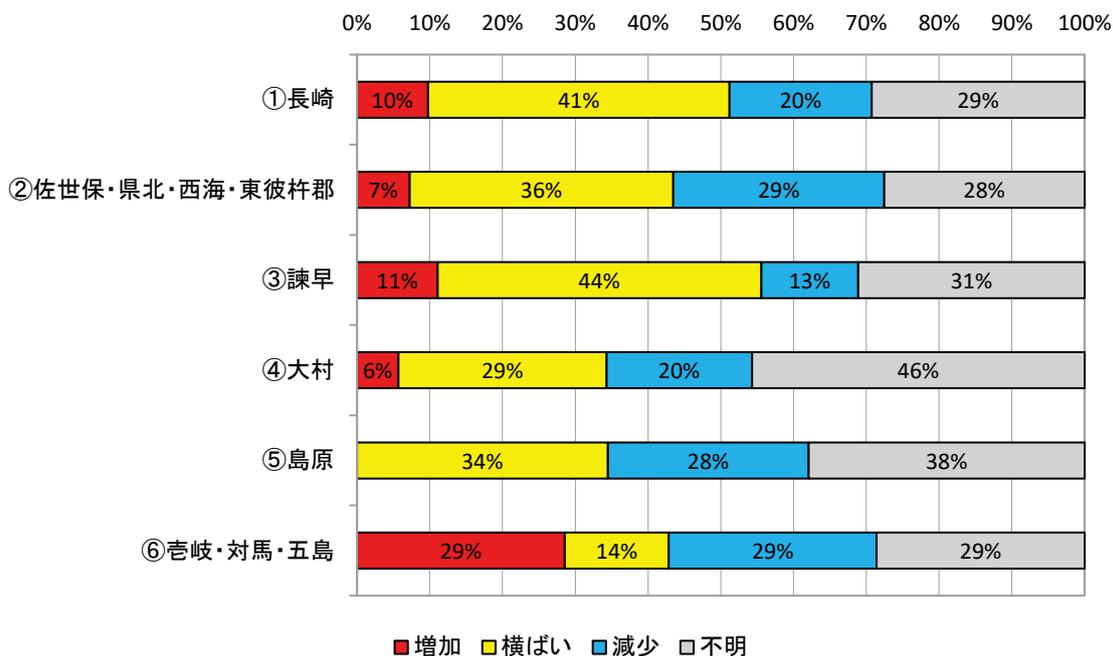
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	21	68	19	16	124	1.9	-16.0	17.9
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	16	37	11	6	70	7.8	-12.2	20.0
③諫早	16	23	5	2	46	25.0	-5.6	30.6
④大村	7	22	5	1	35	5.9	-28.9	34.8
⑤島原	3	14	8	4	29	-20.0	-32.0	12.0
⑥壱岐・対馬・五島	2	3	1	1	7	16.7	-37.5	54.2
全体	65	167	49	30	311	5.7	-17.3	23.0

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	R3.10
①長崎	-8.2	-4.9	-5.8	-2.2	-13.4	-16.0	1.9
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	1.6	-8.8	-4.3	5.0	4.2	-12.2	7.8
③諫早	10.3	7.9	32.3	5.0	4.7	-5.6	25.0
④大村	23.8	6.5	9.7	12.5	18.8	-28.9	5.9
⑤島原	-25.0	-15.4	-20.0	-20.0	-31.6	-32.0	-20.0
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	-14.3	20.0	11.1	-12.5	-37.5	16.7

予測

## 商業地および投資物件取引



### 回答数及びDI値

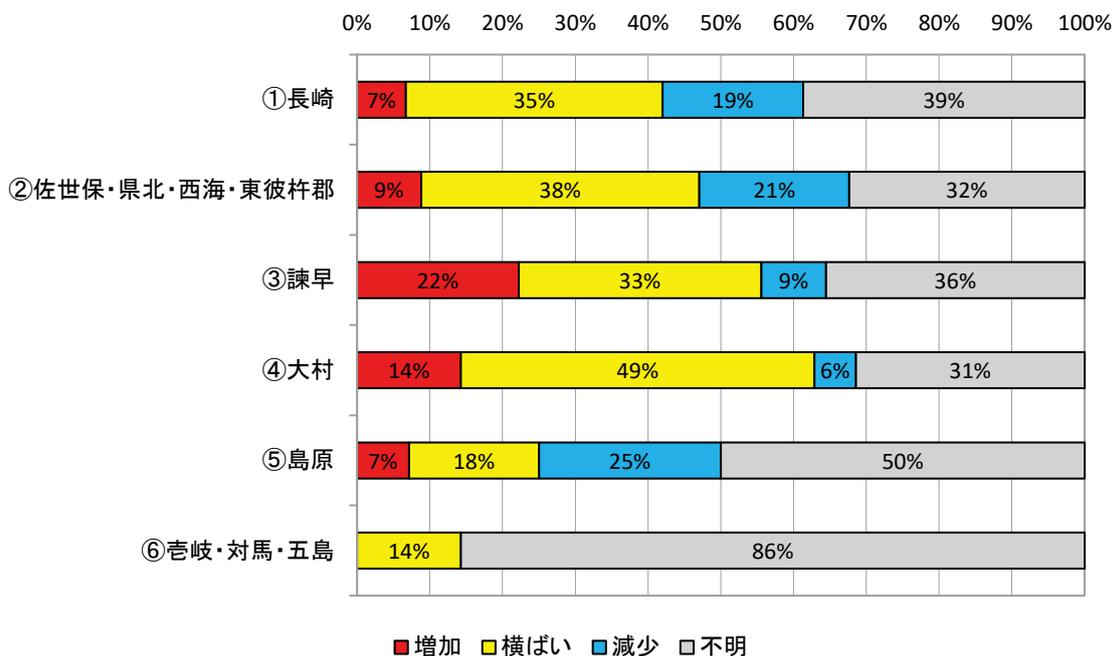
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	12	51	24	36	123	-13.8	-25.5	11.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	5	25	20	19	69	-30.0	-21.8	-8.2
③諫早	5	20	6	14	45	-3.2	-16.7	13.5
④大村	2	10	7	16	35	-26.3	-68.2	41.9
⑤島原	0	10	8	11	29	-44.4	-85.7	41.3
⑥壱岐・対馬・五島	2	1	2	2	7	0.0	-50.0	50.0
全体	26	117	67	98	308	-19.5	-31.9	12.4

### 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	R3.10
①長崎	-21.5	-18.1	-19.8	-14.4	-29.1	-25.5	-13.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-20.5	-14.6	-20.0	-8.5	-19.6	-21.8	-30.0
③諫早	-15.0	-3.6	17.4	-6.9	-22.2	-16.7	-3.2
④大村	10.5	0.0	0.0	-14.3	0.0	-68.2	-26.3
⑤島原	-55.6	-56.3	-72.7	-46.7	-57.1	-85.7	-44.4
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-40.0	-25.0	-14.3	0.0	-50.0	0.0

予測

## 分譲地またはマンション開発



## 回答数及びDI値

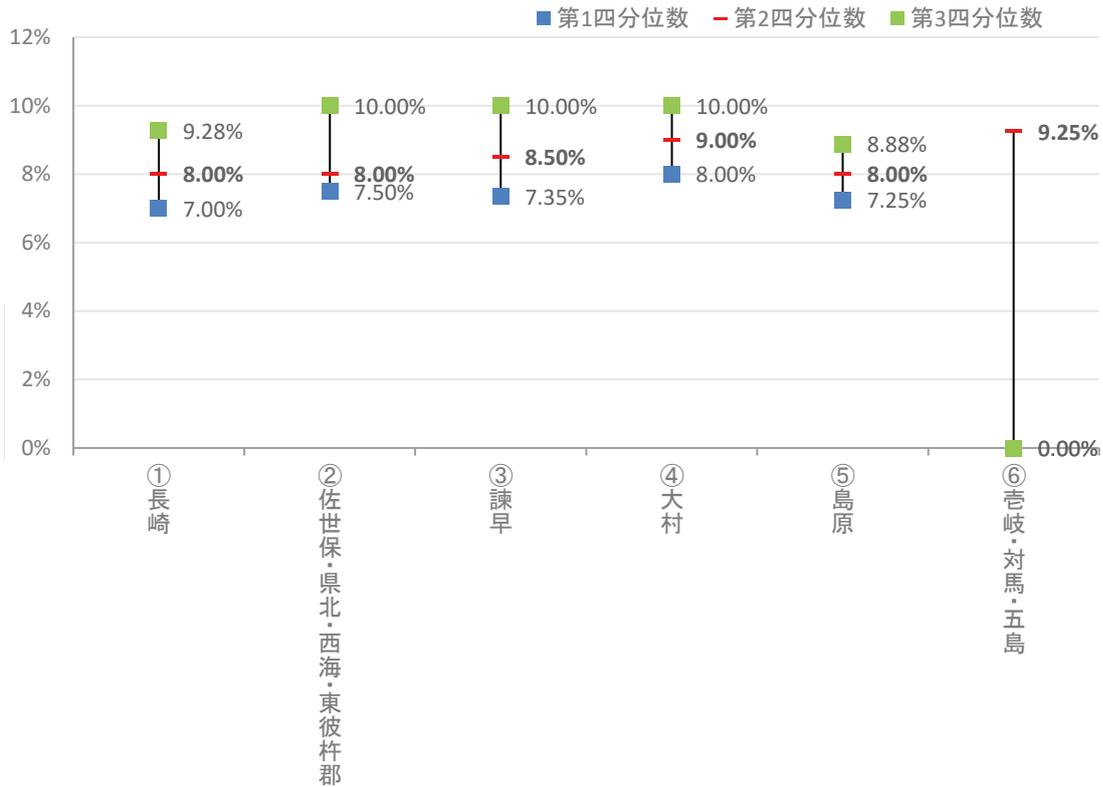
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	8	42	23	46	119	-20.5	-27.8	7.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	6	26	14	22	68	-17.4	-24.5	7.1
③諫早	10	15	4	16	45	20.7	4.0	16.7
④大村	5	17	2	11	35	12.5	-28.0	40.5
⑤島原	2	5	7	14	28	-35.7	-50.0	14.3
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	0	6	7	0.0	-33.3	33.3
全体	31	106	50	115	302	-10.2	-23.6	13.4

## 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	R3.10
①長崎	-33.3	-21.3	-14.5	-16.2	-12.5	-27.8	-20.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-18.4	-5.4	-8.0	-22.0	-8.7	-24.5	-17.4
③諫早	-17.4	18.2	15.8	20.0	-17.9	4.0	20.7
④大村	25.0	-8.7	16.7	13.0	0.0	-28.0	12.5
⑤島原	-64.3	-42.9	-75.0	-40.0	-30.0	-50.0	-35.7
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-33.3	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。



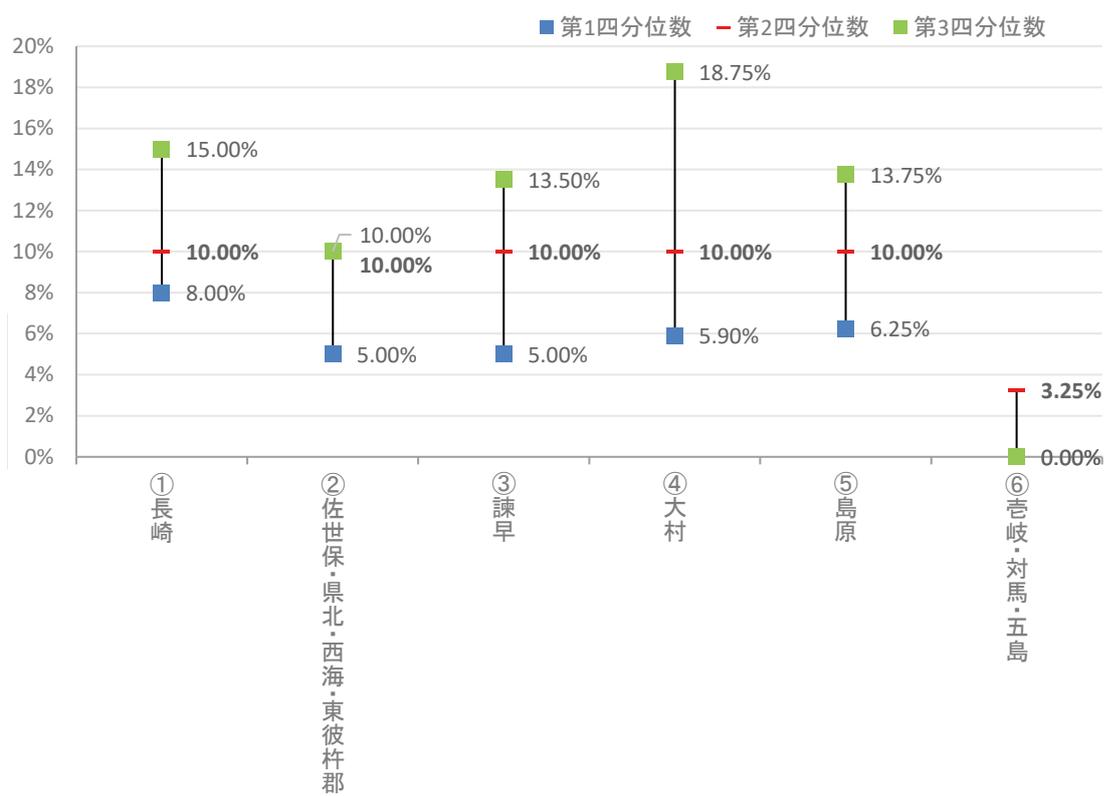
エリア	第1四分位数	第2四分位数 (全データの中央値)	第3四分位数	回答数
①長崎	7.00%	8.00%	9.28%	74
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	7.50%	8.00%	10.00%	34
③諫早	7.35%	8.50%	10.00%	21
④大村	8.00%	9.00%	10.00%	15
⑤島原	7.25%	8.00%	8.88%	8
⑥吉岐・対馬・五島	算定不可	9.25%	算定不可	2

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	R3.10
①長崎	8.00%	8.20%	8.00%	8.00%	8.00%
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	9.00%	9.00%	8.50%	9.50%	8.00%
③諫早	10.00%	8.00%	9.00%	8.50%	8.50%
④大村	9.08%	9.55%	9.00%	8.10%	9.00%
⑤島原	9.30%	9.25%	8.50%	9.00%	8.00%
⑥吉岐・対馬・五島	13.00%	8.00%	15.00%	7.00%	9.25%

【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%	36
③諫早	5.00%	10.00%	13.50%	17
④大村	5.90%	10.00%	18.75%	16
⑤島原	6.25%	10.00%	13.75%	12
⑥吉岐・対馬・五島	算定不可	3.25%	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	R3.10
①長崎	10.00%	10.00%	12.00%	10.00%	10.00%
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	10.00%	10.00%	6.00%	10.00%	10.00%
③諫早	8.50%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
④大村	10.00%	12.00%	10.00%	10.00%	10.00%
⑤島原	8.25%	8.00%	9.50%	15.00%	10.00%
⑥吉岐・対馬・五島	10.00%	5.00%	5.00%	5.00%	3.25%

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）

(株) アイダ企画
(株) アヴェニール長崎支店
(株) アール不動産
(株) 池田設計
イーリビング (株)
エール不動産
オビタ総合企画
オフィス福井
オリーブ企画
嘉住庵
上五島建設 (有)
菊地不動産
(株) 協同ライフ長崎
(有) きよう土地建物
グラバー不動産
(株) 経営支援センター
KN不動産行政書士事務所
鴻池不動産
(有) コジマ不動産
(株) 小林不動産
(株) 西海建設
(有) さかい住宅
(株) 三愛
(株) The Little Brown Jug
(株) 信和ホットハウス
J R 西日本プロパティーズ (株) 九州支社
(同) スエヨシ商会
(株) スマイルハウス
(株) 千里企画
(株) そとわコーポレーション
田島不動産 (有)
(株) 谷川建設
(株) 谷川建設 谷川不動産
TANIPLAN (株)
(株) TAF
(株) 地中海
デイリー不動産
田園都市 (株)
東栄不動産 (株)
(有) トッププランユウ
ナオツカ企画
(有) 中井不動産
長崎住宅総合 (株)
長崎大学生協同組合
長崎大建不動産 (株)
那須不動産サービス (株)
野崎地平税理士事務所
(同) ハウジングK
(有) ハウスプラン長崎
(有) 浜田不動産

(有) 浜福商会
(株) パナホーム長崎
ひろせ不動産
(株) ファミリー長崎支店
フジイ住研 (株)
不動産カドムラ企画
不動産柴田 (有)
フロンティア (株)
プラステート (株)
(有) プランニングイナオ
(有) マック
松下FP不動産
(株) マリン商会
丸協不動産
(有) ミウラ美装
(株) 三上住宅
(有) 三葉住宅
(株) 三山不動産
(有) 武蔵住宅
(株) メイク不動産
(有) 明生興産
モアエステート
山口不動産 (有)
ヤマト不動産 (有) 長崎支店
(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
(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)
荒木地建
(株) あんしん住宅
永代ハウス (株)
エステイト・吉居
エースハウス (株)
(株) 小川工務店
(株) カチタス佐世保店
(株) 金納ホールディングス
グローバル不動産
(株) 小佐々建設
GODO不動産
櫻不動産 (有)
佐々不動産
(株) サム不動産
(有) サンコウホーム

新日本不動産（株）佐世保支店
（株）スカイホーム
（株）スカイホーム ミニミニFC佐世保中央店
（株）スカイホーム ミニミニFC佐世保大塔店
（有）田崎工務店
（株）谷川建設佐世保支店
（株）バードハウジング
（株）ファーストホーム
福岡商事（株）佐世保営業所
（株）扶桑
（株）プラム
（株）道添恒産
（株）ミツワ
森吉不動産コンサルティング（株）
（株）山縣
ランドアーク（株）
（有）リンクス
（有）ロン・ホーム企画
（有）相川不動産
（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
（有）駅前不動産
大村土地建物（株）
かりん不動産
（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
宅建総合企画
林住宅不動産
（有）フタバ不動産開発
（有）ホーム商会
（株）ミツワ不動産管理
（株）みどり住宅
（有）MIYUKI企画
（株）ゆたか不動産
（有）アイエス企画
芦塚不動産（株）
（有）アート不動産流通
（株）アール企画
（有）池田不動産
（有）ウシロダ商事
（株）クロダ
シモハマ不動産
（株）伸工舎
ジスコ不動産（株）
大成住宅

（有）大宝商事
（株）多良見住宅
（有）トラスト不動産
Doubara不動産
（株）ナカシマ不動産
（有）中野不動産
長崎住宅センター（株）
（有）ニチエイ地所
（株）ハート不動産
肥前不動産
（有）堀川総本店
（有）丸石産業
（株）マルエイ
（株）ミヤコ
宮崎不動産
（有）モリ不動産
（有）やまぐち住建
吾妻不動産
（株）内島材木店
エステート・プラス
大久保不動産
（株）喜多不動産
Kワークス開発
（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
（有）日建不動産
（株）フジタ南部不動産
北武不動産（株）
（株）ホンダ不動産
ミズキ不動産
（同）ライフプラン不動産
壱岐不動産（株）
（有）千代田建設
対馬不動産（株）
オーナーズstyle
（株）Signpost不動産
社会保険労務士・行政書士宝町法務事務所
（株）ショウセイ不動産
住吉不動産（株）
大茎不動産（株）長崎営業所
（株）日東建設
ピュアハウス
（株）モダンプロジェ 長崎ログ店
アースコンサル（有）
川久保不動産
（有）キャプテン西九州
（有）湘栄
白石建設（株）

(株) 第百不動産
(有) ドリームツウー
(株) ホームズ
(株) ホームズ 佐々支店
山中不動産
ランドアークサービス (株)
相川工務店 (株)
昭和プランニング
エコホームたけ
(一社) ザ・ホームホールディングス
(株) サン晃住環境システム
(有) 飛鳥不動産
(株) アトリエ・プランニング
田中建設産業 (株)
ひまわり不動産 (有)

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）

地区	意見
長崎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所得の二極化に伴い、買主の二極化が進んでいる。まだ売り急ぎ物件は顕著に見られる訳ではないが、今後増加するだろう。</li> <li>・売買見積査定サイトの登場で、売戸建の価格が上昇している。「囲い込み」しにくくなるメリットも若干あるが、高値を掴んだ買主は、金利上昇時に必ず後悔するだろう。</li> <li>・その他多種の問題点を孕んでいると思われる。</li> </ul>
長崎	<p>長崎市の中心部では「100年に1度」と称される大規模な再開発が進んでいる中、長崎市は定住促進の視点から用途地域の見直し（容積率の緩和）を行っている。これにより平坦地の高度利用がこれまで以上に可能になり、商業地の地価は好調に推移すると思います。</p>
長崎	<p>長崎新幹線開通で観光客も増加するが基幹産業が少なく人口減少は続くと思う。</p>
長崎	<p>各エリアでの再開発、新規法人の誘致等、不動産購入層の増加に期待したい。平坦地の希少性は上がるばかりであり、今後の土地の動きには注視が必要。</p>
長崎	<p>斜面市街地では、少子高齢化の影響等により年々空家が増加しています。最近では、自治会活動・運営にも支障が生じており、存続自体が危ぶまれる恐れがあるとの話を聞きます。 他方、市中心部では町別人口・歩行者通行量が増加しているエリアがあるとの話を聞きます。 平坦地・斜面地の二極分化が相当進行していると思います。</p>
長崎	<p>マンション開発用地の高騰（長崎駅周辺）</p>
長崎	<p>開発効果は見込めない。さらに減少する。</p>
長崎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・価格高騰に輪をかけ、入札方式での売却で商業地域は著しい高値となっています。長崎市内の平坦地はただでさえ希少ですから、マンションデベロッパー等は今後、営業方針の見直しを余儀なくされるのではないかと予想します。</li> <li>・JR長崎駅の駅ビルに建設される高機能なオフィスが完成すれば、町場の築古の空中店舗・事務所は一層、賃料を下げ、全体的にはテナント賃料相場は下がる傾向になるのではないかと予想します。</li> <li>・市内南部の住宅地はもう高くなることはなく、北部および長与は今後も値上がりしてゆく傾向が続くと思われます。</li> </ul>
長崎	<p>例年と変わらず、売買においては供給量が少なく感じます。</p>
長崎	<p>東長崎地区では住宅地が少なく高くなっています。</p>
長崎	<p>住宅建物の価格が高騰しすぎの為、又、コロナ、消費税（10%）と負の事も多く、給料が減少しているのに、なぜか？新築は建っているのがとても怖い。10年後空家の数が多くなると思う。 私自身、両親の高齢と病気のため介護が中心の生活になっている。子供も社会人になり自宅のローンも完済しているのでなんとかなっているが、35年ローンって現代の人々は理解されているのだろうか！ 人間は死ねない時代となった。何歳まで生きるか？わからないので金を貯めるしかない。</p>
長崎	<p>コロナ禍の影響により、ここ2年来当方の仲介業は、「激減、鈍化」傾向にあります。加えてクレーム処理事ばかりです。</p>
長崎	<p>一時上昇した不動産価格が正常値（所得に見合う）に戻ると考えます。そういう意味で下落傾向にあると考えます。 特に中古マンションは、新築マンションの建築費高騰を起因とした価格上昇に引っ張られ、市場価格が上昇しましたが、また適正な価格に戻って行って欲しいです。 来年もコロナの影響は続くと思うので、長崎としての内需を回していかないと業界としても厳しいと考えています。</p>
長崎	<p>当店は長崎市南部ですが、小学校等の統廃合の問題や頻発する土砂災害等の関係で、新築の際の土地選びの条件が相当厳しくなっています。賃貸についても三菱造船撤退後の動きがかなり関係してきそうです。</p>

地区	意見
長崎	コロナ禍にあって、長崎の景気は一段と低迷している。 投資物件の需要も殆んどありません。
長崎	中心部のマンション建築は勢いが止まりそうにありませんが、戸建希望者は郊外で安価であれば良いとの考えで求める方が増えつつある。
長崎	①長崎駅前再開発及び新幹線開通で、観光客は増加すると思われる。 ②人口減少（市外・県外流出）は、今後も続くものと予想する。 ③今後は、長崎駅周辺から浦上駅周辺の間が、人気地区になってくるのでは・・・。
長崎	中心市街地は世帯増、人口増が続くものと思われる。また、2024年のジャパネットの浦上地区開発までは市況は活況の様相を呈する。 但し、中心市街地（浜町から浦上駅）はその後の市況も上昇はしないまでも下落せず、横ばいで推移すると考える。
長崎	新築分譲マンションの建設ラッシュにより価格の高騰が続き、中古市場にも大きく影響している。そろそろ価格が落ち着きを取り戻し適正価格に戻ることを期待したい。
長崎	地価の上昇は一服してきている。立地条件による変動は大きくなると思う。 新築・築浅の居住用については、減税・控除の効果で横ばい以上の動きがあると思う。 旧耐震のレジ、テナントビルが増えてきているが一層動きは鈍くなると思う。
長崎	コロナ禍の収束が見通せない中、住居系は底堅いものの市内中心部の物件は空室がテナントを中心に多い。
長崎	長崎県全体は人口減少の為、ゆるやかに空室が出てくると思う。
長崎	再開発による周辺地域の活性化は多大と思われませんが、人口増減については、経済状況や企業進出等の発展がなければ厳しいと思います。
長崎	人口減少は深刻な問題である。 魅力ある街づくりと大企業の誘致（雇用の増大）を積極的に行う必要あり。
長崎	長崎市内の住宅分譲地の開発、区画整理事業などがあると中古市場の動きも良くなると思う。
長崎	基幹産業である三菱重工の業績低迷による不動産市況への影響が心配です。県や市による経済対策を期待しています。
長崎	分譲・賃貸共にマンションの供給過多が今後も続いていくと予想されるが、特に分譲マンションの販売価格が長崎の購入力と比較して高止まりであり、この2～3年で売れ残りの在庫積み上げが問題化すると感じております。また、中古マンションでリーズナブルな価格のものは、活発に売買されると予測します。
長崎	良いと思います。アクセスが良くなるのはトータル的に良好だと考えます。 人口減少はNG、長崎から適切なアイデアを出すような環境を官民でつくりたいですね。
長崎	転勤が減っているようで、居住用の移動がほとんどない。 家賃が払えず実家に戻るといった入居者と購入したいという人と両極な年だった。
長崎	私ども宅建業者は、土地価格の査定を行う際に、公示価格等（地価公示標準地、地価調査基準地）を指標として査定を行います。近傍の取引事例と比準した価格と公示価格等と比準した価格に大きな差が出るが多々あります。 この傾向は、中高価格帯（60,000円/㎡）以上の箇所で見られ、査定に関する報告書を売却依頼者に提示するとき、説明に困ることもあります。 地価公示の鑑定評価書では、試算価格のうち比準価格を重用し、同価格イコール鑑定価格となっているようですが、そのように比準価格が出るのが不思議でなりません。いっそ選定替を行い、新しい評価地点で思い切り鑑定評価をやって下さい。
佐世保	①問い合わせ検索数が多い（ネット客のみ） ②案内客の応募が少ない ③仮審査申込は多いが本審査へ進まない（金融機関） ④物件比較が多い（自社と他社） ⑤決断契約数客少ない（物件を迷っている場合）

地区	意見
佐世保	コロナ禍長期視野、ウッドショックによる木材高騰・半導体不足による設備器具（給湯器、ウォシュレット等）の納期未定等、住宅建築・購入に関する消費者マインドが、ここにきて急激に冷え込み始めている（'21.9～）様に感じます。来年以降金利上昇等あれば、ダブルパンチの様相で、市況更にコロナによる冷え込み感あります。
佐世保	コロナ禍で観光客、人の移動減少、起業意欲、不動産購入意欲の減退、また、人口減少による売り上げ減少、ガソリン、燃料代上昇による諸物価の上昇等マイナス要因が多く期待の持てる材料が乏しいです。
佐世保	コロナ禍が回復すれば全体的に元に戻ると考えるのは早計の気がします。
佐世保	市街化調整区域の規制問題について、協会としても意見していくことが必要かと考えます。 土地はあるのに価値がゼロになるようになるのは私も業者として売主への提案に困る。
佐世保	コロナで逆に家探しをする方が増えた印象です。（同時に収入が減り、自宅を手放さざるを得ない人も多いと思いますが） 長崎県は人口流出率1位とありますが、佐世保に関しては留まる人は留まる傾向にあるのだと思います。
佐世保	実際の取引をみても数年来変化をあまり感じない。しかし、借借人・購入者の意見の中には在宅期間が増加したために賃貸住宅の賃料を支払いする事が「もったいない」という事を数件耳にした。確かに動きとしては、古いマンションを購入しリフォームをして居住する等、安い物件に人気が出た様な感触があります。これは、コロナの影響を考えても過言ではないかもしれません。
佐世保	地域性による中心地への居住集中にてマンション需要がある中、中心地の土地が空洞化している異常な状態であり、一応に不動産の価格市場は回答出来にくい。 大型開発造成地が販売開始され供給過剰も考えられる。低金利を謳い新築建築が多くなっているが、今後の景気動向によっては債務不履行者が増えるのを懸念される。
佐世保	人口減少とコロナの影響で売買、賃貸の仲介数が大きく減少している。今後長崎県の不動産価格はこのままだと低下していくと考えている。
佐世保	不動産市況は暗いですが、頑張ります。
県北	レッドゾーン指定が多く見られ今まで普通に宅地として売却していた所が宅地として利用できない、となったりして、指定された所は30%~40%金額を下げている状況です。
諫早	コロナ禍もあり全体として低調か!?
諫早	諫早市は市街化調整区域の緩和について、さらに積極的に努めていこうとしているので、今後宅地の供給が増加していくであろうと思われる。市街化区域内においても宅建業者の開発により供給が増えつつあるが、横ばいから若干の上昇傾向であると感じる。 ウッドショックの影響で建物の建築費が高くなっている為、土地の価格の上昇をおさえる要因になっていると思う。
諫早	今秋、新幹線が開通後は長崎県への観光客が増加すると思われ駅前再開発も予定通り完工になれば九州・本州からの人口（活動）の流れも変化していくと思います。
大村	他県（他市）からの開発業者参入により、相場が上がったように思うが、いずれ落ち着くと思う。決して景気回復ではないように思う。
大村	最近の異常なほどの集中豪雨により甚大な被害を受ける河川周辺の地域について自治体が洪水ハザードマップを作成し、洪水浸水想定区域を公表しているが、全国の中でも平坦地の少ない長崎県の宅地開発は河川流域に集中している。国策として水害被害が想定されない地域への居住を促すために、住宅ローンの金利や保険料に関して水害リスクで差を設けようとしている。このような中で浸水想定区域とそうでない区域との土地価格の差が大きくなることが予想される。
大村	県内では人口増の市となり、それなりの動きがあるように思われる。新幹線の開業により、今後どれほどプラスに動くか、やはりフル規格に早くなれるか否かにも関係してくるか。

地区	意見
大村	土地は以前と比べて仕入れることが難しいように感じる。建売の場合、仕入れや部材などで価格が高騰しており、お客様の動きはあるが資金計画面で苦戦することも増えてきた。
大村	令和4年秋の長崎新幹線開通による効果で大村市への流入人口は増加すると思われませんが、当初は賃貸物件の入居者の増加があり、その後戸建住宅・マンションの購入増が見込まれます。又、宅地開発も増加し、価格も上昇すると思われます。
大村	新幹線の暫定開業による人口増減や経済の活性化に今後は注目していきたい。また、フル規格での開業が不動産市況にも影響を与えると思うので、ぜひ実現してほしい。
大村	新幹線の開通、国道の拡幅、新設道路の開通等、交通の利便性が不動産売買に多大な影響が認められる。
島原	坪10万円以上の土地の範囲が益々縮小している気がする。
島原	令和4年4月オープン予定で中心市街地にイオン建て替えが行われているため、雇用に伴う周辺の空室需要及び月極駐車場の需要、売地等の需要につながることを期待している状況です。 また、商店街が近くにあるため、空き店舗の活用を期待しています。
島原	これから先、人口の減少化がじわじわと影響を及ぼして来ると思われる。
島原	新型コロナウイルス後に都市部からの移住、Uターン者が若干ではあるが増加しています。雲仙市の政策で補助金などを活用しながら移住する案件も効果が出てきています。近隣の諫早市に大型商業施設の建設計画も有り、島原市、南島原市からの流入も今後は期待できます。
島原	人口減少やウッドショックのあおりを受け、分譲地の取引件数は減少傾向であり、若年層の賃貸志向の強まりを感じます。
島原	市のPRの効果もあり、古民家での暮らしを希望される方も以前より増えつつある様です。若年夫婦の戸建住宅も平屋に人気があります。
壱岐	来年はコロナが落ち着き、I・Uターン者の需要に期待したい。

自由意見欄（新型コロナについて）

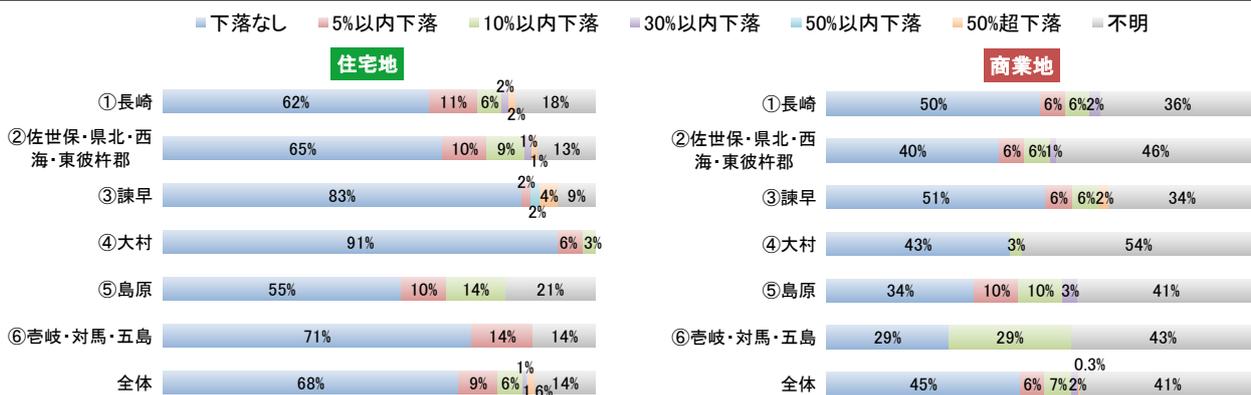
地区	意見
長崎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸：退去はあるが、入居は少ない。</li> <li>・売買：元々コロナの影響が少ない職種の方々が買主であったので、どうにもならないほどの取引額減少というまでは言えない。</li> </ul>
長崎	新型コロナウイルスの感染予防等で、客足が鈍っていて、しばらく続く。
長崎	テナント様の減収による賃料減額が大幅増、これに応えきれない場合退去となり、空室率増加。
長崎	大型開発が案件に影響を及ぼしている。中央からの企業進出が一時止まってしまった。
長崎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新型コロナウイルスによる影響では仕事が減少したり給与が下がった方などの住宅ローン返済の延期などの措置が期限を迎えると返済に困る方が住宅を売却されるケースが増えてくるのではないかと思います。</li> <li>・賃貸物件は退去される方が増える一方、入居される方の割合が少なくなっているように思います。</li> </ul>
長崎	人の動きに制限がかかり、心理的にも抑圧的な状況が続いており、この状況が改善することを心より願っております。
長崎	新種のウイルスが次々出てくる為、正直分かりません。
長崎	県境をまたがる取引が成立しない。
長崎	コロナウイルス感染拡大により、注入された支援金や助成金により、事実上の延命となった企業および個人の倒産が、どこかの契機で爆発的に起こり、多大な金融ショックが起こるのではないかと推測します。これにより、ある種、普通とは思えない市内商業地域の不動産価格の高騰はストップし、健全な価格に落ち着くのではないかとと思います。
長崎	私の考えでは、コロナの前の消費税が影響しているのもあって、コロナはたまたま起こった事だと思う！経済衰退を防ぐ為とバラ卷きをしたが、国の財政は安全！安全！と言うのが本当なのか？疑問が多い。 長崎県自体、三菱の件を筆頭に、未来が全く見えてこない。 これからは、福岡又は熊本のみ成長するのではないかと！ よって、長崎の不動産市場は衰退は避けられないと思う。
長崎	新しい営業手法の模索が必要であると考えます。
長崎	商業地等でのテナント状況は相当影響がありそうですが、当店に於いては特に影響は感じません。
長崎	新型コロナウイルス終息を待っています。今後学生さんの入学、就職にも影響が益々顕著となり、地元での大学進学、就職が定着するのではないだろうか？ 結果、県外からのアパート、マンションへの入居が先細りするのではないかと。 反面、都会より田舎暮らしを求めて、家族が自然豊かな土地での暮らしを子供たちにも体験させようと、移住（I・Uターン）する傾向も見られると思う。親も子も都会では生き辛くなってきてる。
長崎	業種によっても異なると思うが、回復には時間を要する。融資の対象としての企業実績が問われるので厳しいと思う。
長崎	①オミクロン株の内容及びその対応次第で異なると思う。（影響について） ②空テナントの入居が心配です。
長崎	コロナにより大きな影響はないものの、長引けば長引く程小さいダメージが積み重ねられ、業況に影響してくると思われれます。今のうちに対策が必要と考えます。
長崎	今後も感染人数の増加と減少が続いていくと思われるが、その状況に慣れてくるのでは。そうなってくれば不動産市場への影響も収束されていくのではと考えています。
長崎	長崎市は都市部に比べ影響は少ないと思うが、就業先の減少が引き続き大きいと思う。

地区	意見
長崎	外で遊ぶ機会が減っているので、店舗・事務所の需要は減り、住宅については以前のまま移行すると思う。
長崎	コロナの影響により先行不透明感あり、一部では購入や買替え等、慎重になっているようである。
長崎	長崎はそこまでのダメージは無い様に思うが、住宅の売買は少し前までの活気は無くなっている様に思う。
長崎	新型コロナウイルスによる不動産市場への影響として特に影響が大きいものとしては「問い合わせの減少」「来店客の減少」「内見数の減少」「売上の減少」が挙げられます。デジタル化、IT化などが遅れている不動産業界にとってこの機会を前向きにとらえて「不動産テック」などの導入に注力すべきだと考えています。
長崎	店舗の撤退、空室の状況が続き、新規出店のマインドが弱い。（特に飲食店）
長崎	コロナだから特別という意識ではなくウイルスの1つなので普段より感染防止をしっかりとる。 医の運用に関し、一部機関による独占的な慣習を解放する。
長崎	売りたいという人は増えているが、買いたいという人は減った。値下げ交渉がととても強く、成約に至らない事が多い。
長崎	賃貸借市場に影響があるのではないのでしょうか。
佐世保	コロナ禍回復による景気上昇が全く読めなくなっている。次から次に第〇波が来るので、消費者全て穴熊の様に冬眠し続けなければいけないのかと思うと、明るい情報が入ってこない。
佐世保	あまり無と思う
佐世保	当分の間影響すると思われる。
佐世保	物価が上がるが所得は下がる傾向にあり、先行は不明であるが、国が何らか手を打たないと、より一層冷え込むと思われます。
佐世保	コロナによる売買市況が抑えられていた為、今年になってからの売買は活性化している状況。要因の一つとして、銀行営業のスタンスの変化がうかがわれる。企業倒産防止の為、去年は運転資金重視の姿勢から低利回収益に落ち込んでいる為、長期、高利回りの不動産融資への変化を感じられる。もう一つの大きな要因として、大都市部（福岡等）を中心に、企業の収益構造にも変化が見られ、本業以外での収益物件を中心とした不動産投資に案件が集中している。これに個人富裕層も影響を受け参入してきている。更に好調な企業は工場等の敷地案件も多くなってきている。
佐世保	前章での意見の通り住宅に関しては大きく変動はないが、価格としては下落気味と想っています。
佐世保	コロナによる価格下落など売り控えなどで売買件数が減少し、売上が落ち込むと思われます。
佐世保	すべてが地盤沈下
県北	コロナ感染者数を底打ちした様なのでこのままの状況が続いてくれればあまり影響はないと思います。
諫早	色んな意味でやり方が変わるでしょうし、今変えようとしている。
諫早	今後、2年後ぐらいから、コロナの影響がでてくるのではないかと思います。
諫早	終息が判らないので予想が立てにくい！
諫早	・売買に関しては比較的影響は少なかったと思われる。 ・賃貸に転勤等の移動が少なく、取引件数が減少している。
諫早	土地建物を売却相談が減った。
諫早	現在は影響は感じないが、後でじわりとくるのであろうか？

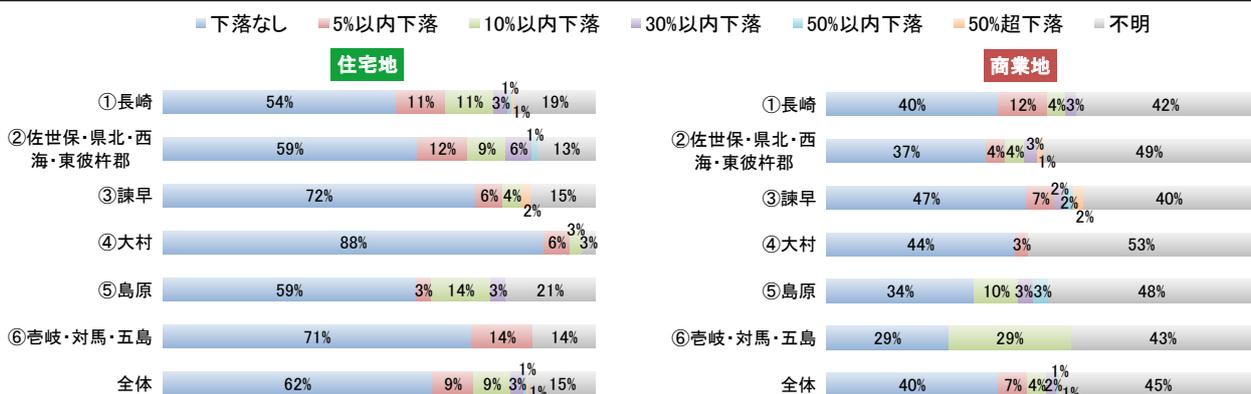
地区	意見
諫早	テレワークにより、オフィスを構えないでも良い方向が依然としてあると思われますので、それほど市場の動向は見られないと思います。
大村	特に影響はないと考えている。
大村	新型コロナウイルス感染症に対してはワクチン接種、治療薬の開発も進んでおり、「いずれは回復するという期待」があり、今後も影響は少ないと思われる。
大村	特段影響はないと思われるが、テナントの賃料や業種によっては賃料の交渉等が増えると思われる。
大村	現時点までは大きな影響はないように思われる。(商業地関係は不明)
大村	ステイホームの期間や在宅ワークが一般的になりつつあることから、むしろ戸建を検討されているお客様が多いと感じる。集客状況については減ったというイメージはない。ただし、材料などの価格の高騰や納期の遅れがあり、建物の価格が上がったので新たな客層へのアプローチの重要性が出ている。
大村	2年経過落ち着きがみられる。
大村	土地より建物資材、器具による影響がどこまで続くか、極めて?になります。
大村	特段影響なし
大村	・現状では大きな影響は受けなかったが、人々の価値観や生活形態・就労形態の変化、国や自治体による制度の変化により、今後の不動産市場も対応を変えていかざるを得なくなると考える。
大村	自社の売上は減少したが、大村市内の建築状況をみたら、新型コロナの影響はなく、どんどん建物が建っていると思う。
大村	前年3月頃、賃貸の申込みが激減していた。令和3年の夏頃から賃貸契約が回復してきたように思う。
島原	賃貸、売買とも商業物件(ビル、店舗)が大きな影響を受けると予想しております。
島原	新型コロナで地方への移住を希望する人が増えることはないと思う。 新型コロナと不動産市場への影響はないと思う。
島原	住宅用建材が高騰している為、土地購入希望のお客様は一定数いるが、建材高騰が落ち着くまで様子見される方が多いように思える。
島原	昨年のは前半はファミリー向けの賃貸需要が減少したように感じたが、1年間では結果的にコロナによる売り上げ減少には至らなかった。 中古住宅需要については、コロナ前と変わらない状況でした。 また、相続物件の売却依頼が増えました。
島原	不動産の物件に対する引き合いや質問(お尋ね)が減ってきた。
島原	コロナ禍による建築資材、木材不足による建業コスト高により住宅投資、個人住宅建築の冷え込みを心配しています。
島原	コロナウイルス流行で外出する機会が減少し、家に居る時間が増える事で、住まいに関心が集まり、不動産業界にはプラスの傾向有り。
島原	住宅ローンを組み住宅を取得した若年~中高年層の返済不能となるケースが増加すると思われます。ローンの終了時の年齢が年々上昇しているように感じます。
島原	働き方の変化で住まい方も変わってくると思う。 新築住宅にリモートの為のスペースを希望される方もあります。

# 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 ～コロナ禍前と比べた今～

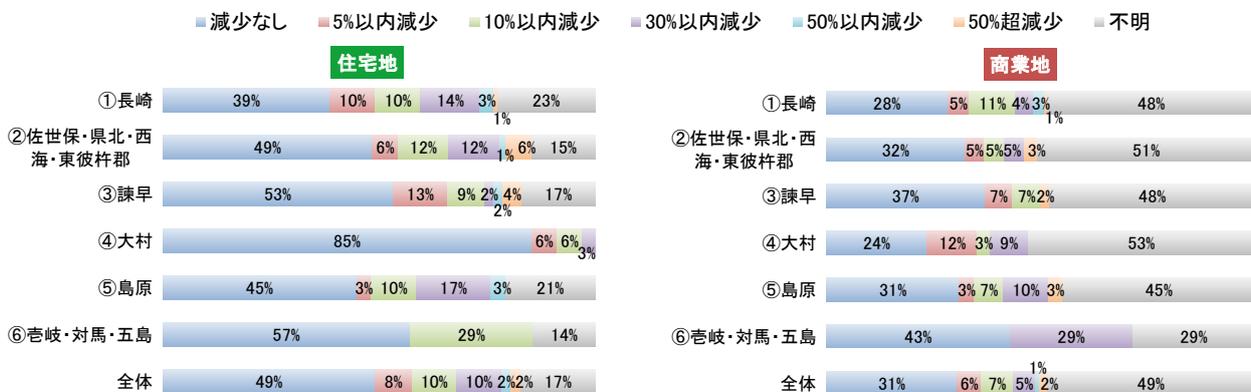
## 1. 令和2年3月以降の売り希望価格は、どの程度変動していますか？



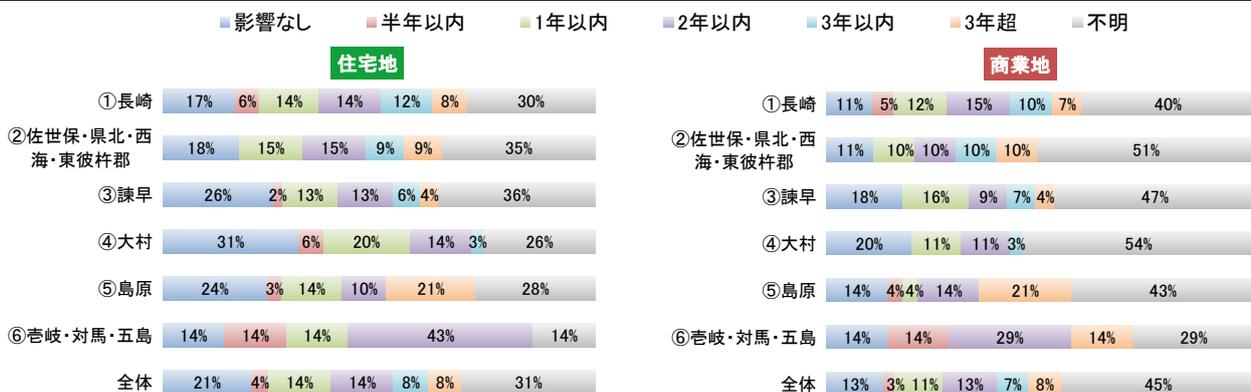
## 2. 令和2年3月以降の成約価格は、どの程度変動していますか？



## 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？



前年調査と比較すると「下落なし」の回答が大幅に増えている。今後の影響についての懸念も薄れてきてはいるものの、調査時点以降にオミクロン株による第6波が到来したこともあり、引き続き注視したい。



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7回 令和3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。  
 ※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3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2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4年10月1日) の土地価格及び賃料の動向は、現在 (令和3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3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2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4年10月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、現在（令和3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（コロナ禍アンケート）へ続く

## 不動産市場におけるコロナ禍の影響についてのアンケート

新型コロナウイルスの感染拡大による不動産市場への影響について、昨年から引き続きアンケート調査を実施しています。昨年と同じ質問内容となっておりますが、コロナ禍以前と今の状況とを比較して、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。