

## 第8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4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 田川 良智
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 荒川 千洋

令和5年3月28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) 長崎県全体	4
(2) 地区別	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4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5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4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5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
《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4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 1,133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：29.4% (有効回答数 333)

### 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。

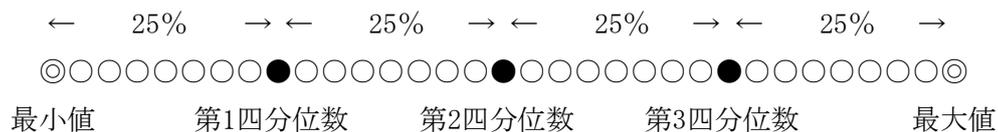
注2）DI値は回答総数が多いほど精度が向上します。グラフと同様に回答総数が少な

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) 長崎県全体

		前回DI値	今回DI値	増減※	コメント
住宅地（平坦地）価格	実感	29.3	37.6	8.3	上昇感の高まりを実感
	予測	13.5	24.6	-13.0	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-43.9	-39.3	4.6	下落感の弱まりを実感
	予測	-47.6	-43.4	-4.1	依然下落を予測
商業地価格	実感	20.8	33.3	12.5	上昇感の高まりを実感
	予測	7.2	16.8	-16.5	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	29.7	32.1	2.4	依然上昇を実感
	予測	0.9	9.2	-22.9	上昇感に落ち着きを予測
住宅賃料	実感	-11.1	-8.8	2.3	下落感の弱まりを実感
	予測	-12.3	-10.6	-1.8	下落感の強まりを予測
店舗・事務所賃料	実感	-43.6	-30.1	13.5	下落感の弱まりを実感
	予測	-37.2	-28.6	1.5	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

#### 【不動産市場レポート】

住宅地の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続くと予測される結果となった。

商業地では、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、大村地区、諫早地区の上昇感が強いが、佐世保・県北地区においても引き続き上昇感がある。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。

中古マンションは、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。

賃料については、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。

地域別に見ると、大村地区で住宅が引き続き上昇が実感されており、店舗・事務所は下落から上昇に転じている。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は脱却したと見られる。先行きについては、物価上昇、海外経済の減速などの影響を注視していく必要がある。

## (2) 地区別

## ①長崎地区

		前回DI値	今回DI値	増減	コメント
住宅地（平坦地）価格	実感	35.9	45.0	9.1	上昇感の高まりを実感
	予測	16.8	24.6	-20.4	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-67.3	-63.6	3.7	依然下落を実感
	予測	-69.6	-66.4	-2.8	依然下落を予測
商業地価格	実感	39.4	57.5	18.1	上昇感の高まりを実感
	予測	16.0	28.7	-28.8	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	31.7	29.7	-2.0	依然上昇を実感
	予測	-4.7	-1.6	-31.3	上昇から転じて下落を予測
住宅賃料	実感	-24.8	-18.5	6.3	下落感の弱まりを実感
	予測	-21.6	-23.1	-4.6	下落感の強まりを予測
店舗・事務所賃料	実感	-57.3	-44.7	12.6	下落感の弱まりを実感
	予測	-53.3	-46.0	-1.3	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	コメント
住宅地（平坦地）価格	実感	23.5	33.8	10.3	上昇感の高まりを実感
	予測	9.2	26.2	-7.6	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-43.8	-31.0	12.8	下落感の弱まりを実感
	予測	-43.5	-38.3	-7.3	下落感の強まりを予測
商業地価格	実感	11.1	10.6	-0.5	依然上昇を実感
	予測	1.8	4.1	-6.5	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	34.6	51.1	16.5	上昇感の高まりを実感
	予測	14.5	19.6	-31.5	上昇感に落ち着きを予測
住宅賃料	実感	-16.4	-5.2	11.2	下落感の弱まりを実感
	予測	-18.6	6.9	12.1	下落から転じて上昇を予測
店舗・事務所賃料	実感	-55.2	-20.4	34.8	下落感の弱まりを実感
	予測	-37.9	-14.5	5.9	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	コメント
住宅地（平坦地）価格	実感	30.4	40.0	9.6	上昇感の高まりを実感
	予測	19.6	37.1	-2.9	依然上昇を予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-23.1	-18.8	4.3	下落感の弱まりを実感
	予測	-26.8	-8.8	10.0	下落感の弱まりを予測
商業地価格	実感	17.9	37.9	20.0	上昇感の高まりを実感
	予測	14.6	25.0	-12.9	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	18.2	17.4	-0.8	依然上昇を実感
	予測	-5.7	14.3	-3.1	上昇感に落ち着きを予測
住宅賃料	実感	10.3	3.2	-7.1	上昇感に落ち着きを実感
	予測	-2.5	0.0	-3.2	上昇から転じて横ばいを予測
店舗・事務所賃料	実感	-10.5	-12.9	-2.4	下落感の強まりを実感
	予測	-10.8	-9.7	3.2	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	コメント
住宅地（平坦地）価格	実感	71.4	78.9	7.5	依然上昇を実感
	予測	44.1	58.3	-20.6	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	14.7	30.3	15.6	上昇感の高まりを実感
	予測	12.5	12.5	-17.8	上昇感に落ち着きを予測
商業地価格	実感	36.0	56.7	20.7	上昇感の高まりを実感
	予測	29.6	42.4	-14.3	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	50.0	47.8	-2.2	依然上昇を実感
	予測	25.0	46.4	-1.4	依然上昇を予測
住宅賃料	実感	12.5	12.5	0.0	依然上昇を実感
	予測	15.4	6.3	-6.2	上昇感に落ち着きを予測
店舗・事務所賃料	実感	-17.4	6.3	23.7	下落から転じて上昇を実感
	予測	0.0	13.3	7.0	上昇感の高まりを予測

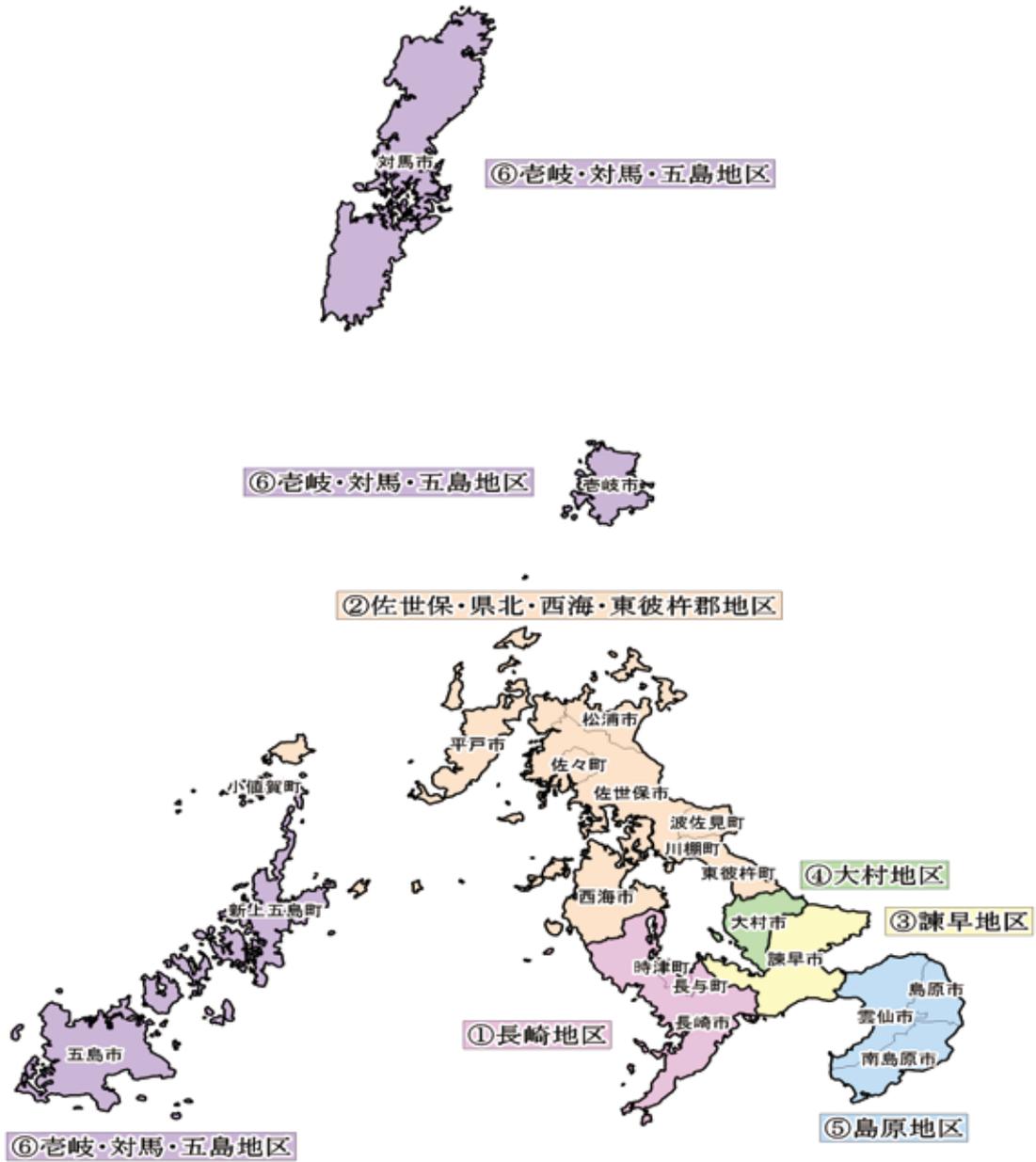
## ⑤島原地区

		前回DI値	今回DI値	増減	コメント
住宅地（平坦地）価格	実感	-29.6	-25.9	3.7	下落感の弱まりを実感
	予測	-30.8	-19.2	6.7	下落感の弱まりを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-56.3	-42.9	13.4	下落感の弱まりを実感
	予測	-66.7	-40.9	2.0	依然下落を予測
商業地価格	実感	-44.4	-45.5	-1.1	依然下落を実感
	予測	-55.6	-34.8	10.7	下落感の弱まりを予測
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	-33.3	-12.5	12.5	下落感の弱まりを予測
住宅賃料	実感	0.0	-8.3	-8.3	横ばいから転じて下落を実感
	予測	-3.8	-17.4	-9.1	下落感の強まりを予測
店舗・事務所賃料	実感	-38.1	-45.8	-7.7	下落感の強まりを実感
	予測	-47.8	-39.1	6.7	下落感の弱まりを予測

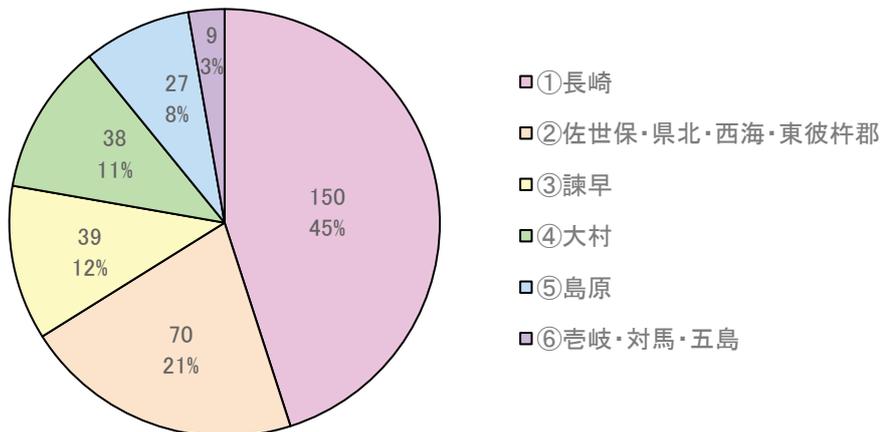
## ⑥壱岐・対馬・五島地区

		前回DI値	今回DI値	増減	コメント
住宅地（平坦地）価格	実感	-14.3	-44.4	-30.1	下落感の強まりを実感
	予測	-28.6	-44.4	0.0	依然下落を予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-50.0	-71.4	-21.4	下落感の強まりを実感
	予測	-80.0	-75.0	-3.6	依然下落を予測
商業地価格	実感	-33.3	-62.5	-29.2	下落感の強まりを実感
	予測	-42.9	-66.7	-4.2	依然下落を予測
中古マンション価格	実感	-33.3	-50.0	-16.7	下落感の強まりを実感
	予測	-66.7	-66.7	-16.7	下落感の強まりを予測
住宅賃料	実感	14.3	-11.1	-25.4	上昇から転じて下落を実感
	予測	0.0	-22.2	-11.1	下落感の強まりを予測
店舗・事務所賃料	実感	-28.6	-37.5	-8.9	下落感の強まりを実感
	予測	-33.3	-50.0	-12.5	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(333社)

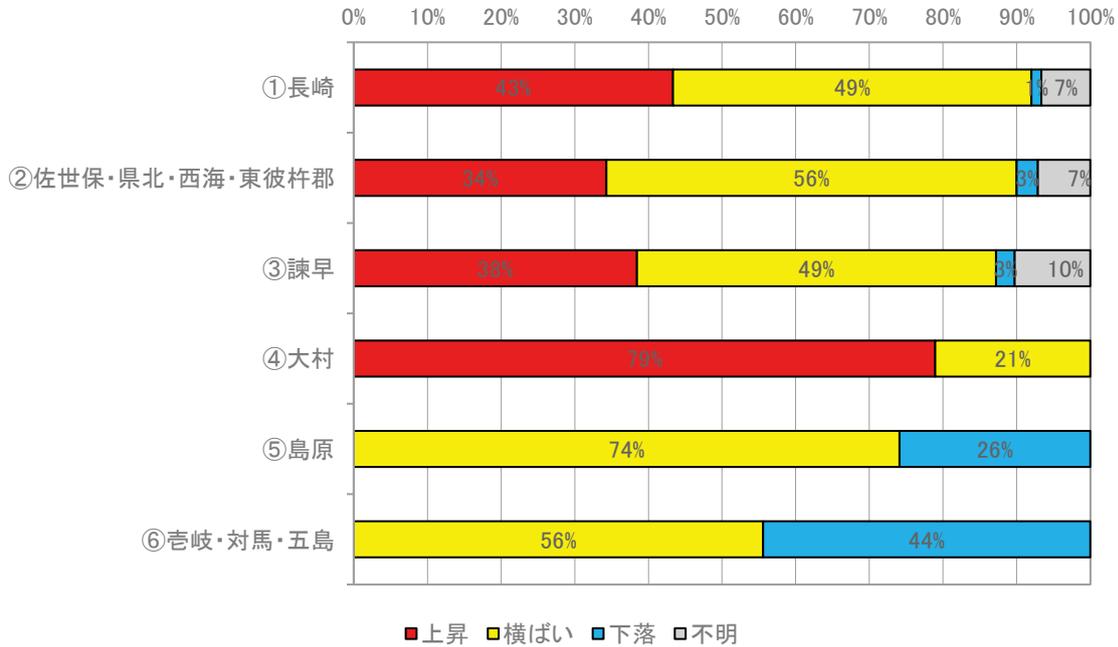


【問2】

現在（令和4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3年10月1日）と比較してどのように感じておられますか。

実感

住宅地(平坦地)価格



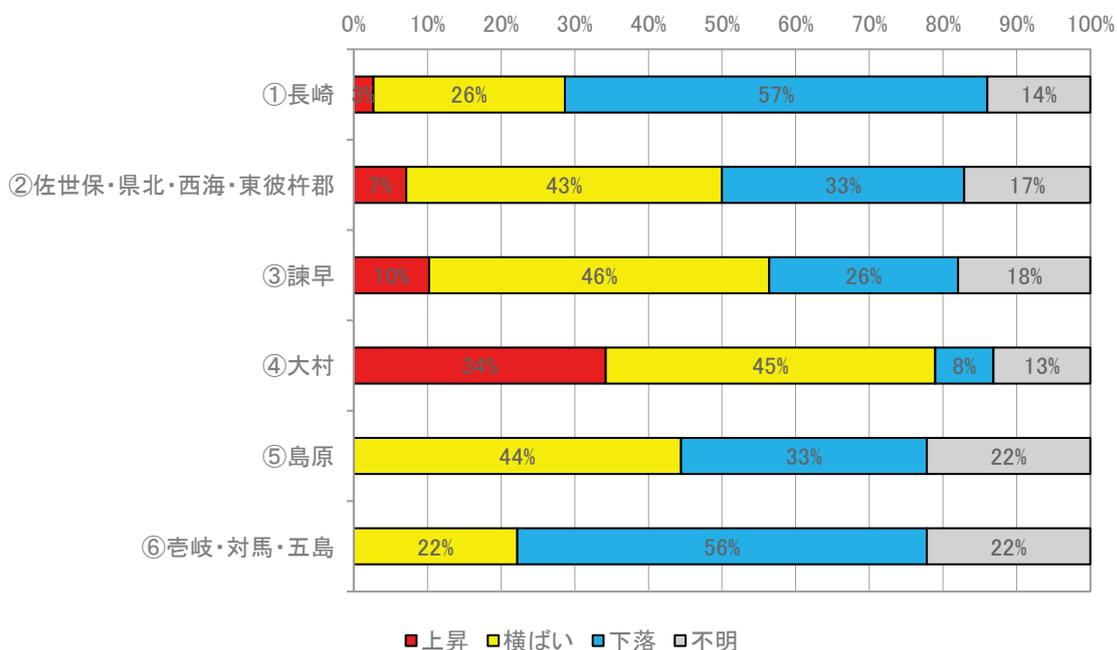
回答数及びDI値

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	65	73	2	10	150	45.0	35.9	9.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	24	39	2	5	70	33.8	23.5	10.3
③諫早	15	19	1	4	39	40.0	30.4	9.6
④大村	30	8	0	0	38	78.9	71.4	7.5
⑤島原	0	20	7	0	27	-25.9	-29.6	3.7
⑥壱岐・対馬・五島	0	5	4	0	9	-44.4	-14.3	-30.1
全体	134	164	16	19	333	37.6	29.3	8.3

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	R4.10
①長崎	13.9	35.1	30.8	45.1	31.7	25.4	35.9	45.0
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	33.8
③諫早	-9.4	-5.6	11.8	20.9	20.0	10.8	30.4	40.0
④大村	54.5	28.1	57.1	65.6	36.4	52.4	71.4	78.9
⑤島原	-40.9	-44.0	-33.3	-37.5	-39.1	-33.3	-29.6	-25.9
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-57.1	-57.1	-22.2	-25.0	-28.6	-14.3	-44.4

### 住宅地(斜面地)価格



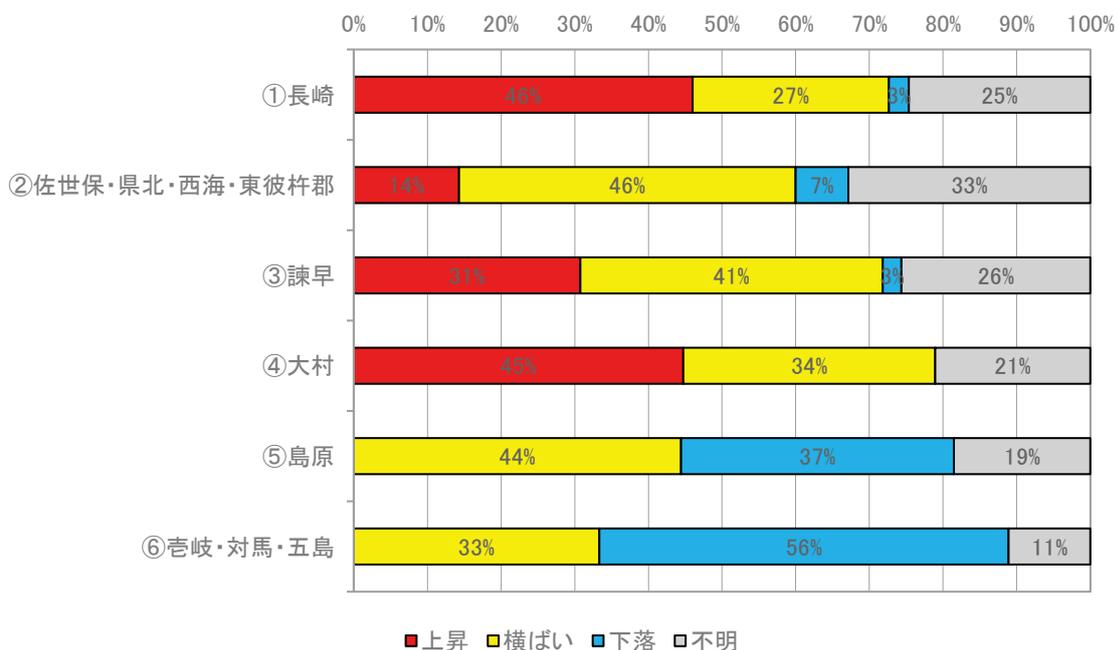
#### 回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	4	39	86	21	150	-63.6	-67.3	3.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	5	30	23	12	70	-31.0	-43.8	12.8
③諫早	4	18	10	7	39	-18.8	-23.1	4.3
④大村	13	17	3	5	38	30.3	14.7	15.6
⑤島原	0	12	9	6	27	-42.9	-56.3	13.4
⑥壱岐・対馬・五島	0	2	5	2	9	-71.4	-50.0	-21.4
全体	26	118	136	53	333	-39.3	-43.9	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	R2.10	R3.10	R4.10
①長崎	-70.4	-67.8	-66.4	-68.2	-72.1	-71.7	-67.3	-63.6
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	-31.0
③諫早	-44.8	-42.3	-25.9	-17.9	-43.6	-47.2	-23.1	-18.8
④大村	-25.0	-21.4	6.3	0.0	-7.1	11.1	14.7	30.3
⑤島原	-50.0	-64.7	-70.6	-55.6	-72.2	-63.2	-56.3	-42.9
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-100.0	-40.0	-55.6	-33.3	-40.0	-50.0	-71.4

### 商業地価格



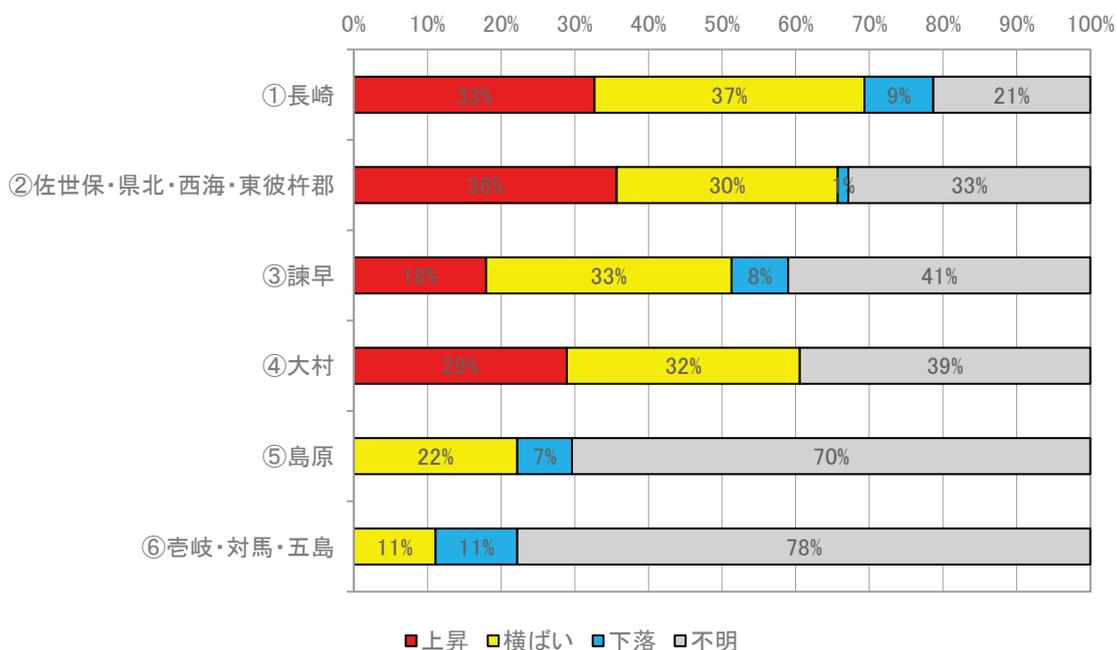
#### 回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	69	40	4	37	150	57.5	39.4	18.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	10	32	5	23	70	10.6	11.1	-0.5
③諫早	12	16	1	10	39	37.9	17.9	20.0
④大村	17	13	0	8	38	56.7	36.0	20.7
⑤島原	0	12	10	5	27	-45.5	-44.4	-1.1
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	5	1	9	-62.5	-33.3	-29.2
全体	108	116	25	84	333	33.3	20.8	12.5

#### 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	R4.10
①長崎	23.3	43.8	50.5	63.0	56.0	33.0	39.4	57.5
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	10.6
③諫早	-27.3	-18.5	16.0	9.4	10.3	-12.5	17.9	37.9
④大村	5.0	4.3	40.7	39.3	30.8	35.5	36.0	56.7
⑤島原	-31.6	-23.8	-50.0	-40.0	-44.4	-57.9	-44.4	-45.5
⑥壱岐・対馬・五島	-80.0	-83.3	-50.0	-33.3	-42.9	-20.0	-33.3	-62.5

### 中古マンション価格



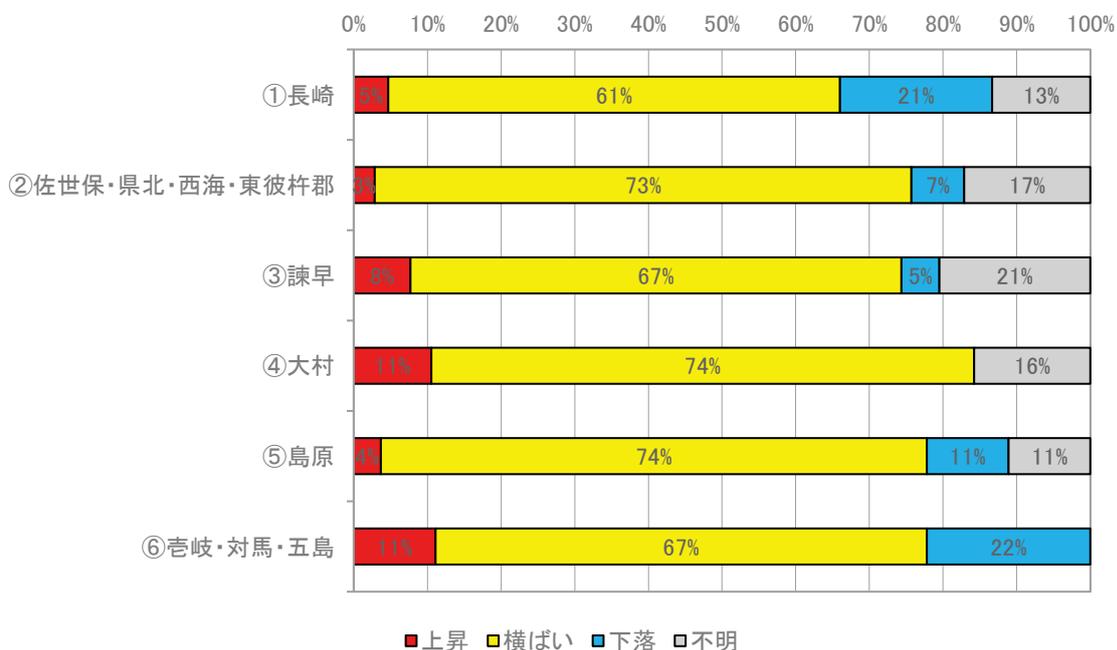
#### 回答数及びDI値

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	49	55	14	32	150	29.7	31.7	-2.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	25	21	1	23	70	51.1	34.6	16.5
③諫早	7	13	3	16	39	17.4	18.2	-0.8
④大村	11	12	0	15	38	47.8	50.0	-2.2
⑤島原	0	6	2	19	27	-25.0	-25.0	0.0
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	1	7	9	-50.0	-33.3	-16.7
全体	92	108	21	112	333	32.1	29.7	2.4

#### 過去から今回までのDI値推移

エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10
①長崎	14.0	27.8	33.0	25.0	19.0	25.2	31.7	29.7
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	51.1
③諫早	-4.5	-3.8	7.4	9.1	5.6	-10.3	18.2	17.4
④大村	18.8	13.6	37.5	34.8	22.2	24.1	50.0	47.8
⑤島原	-33.3	-25.0	-66.7	0.0	-57.1	-25.0	-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	-50.0

### 住宅賃料



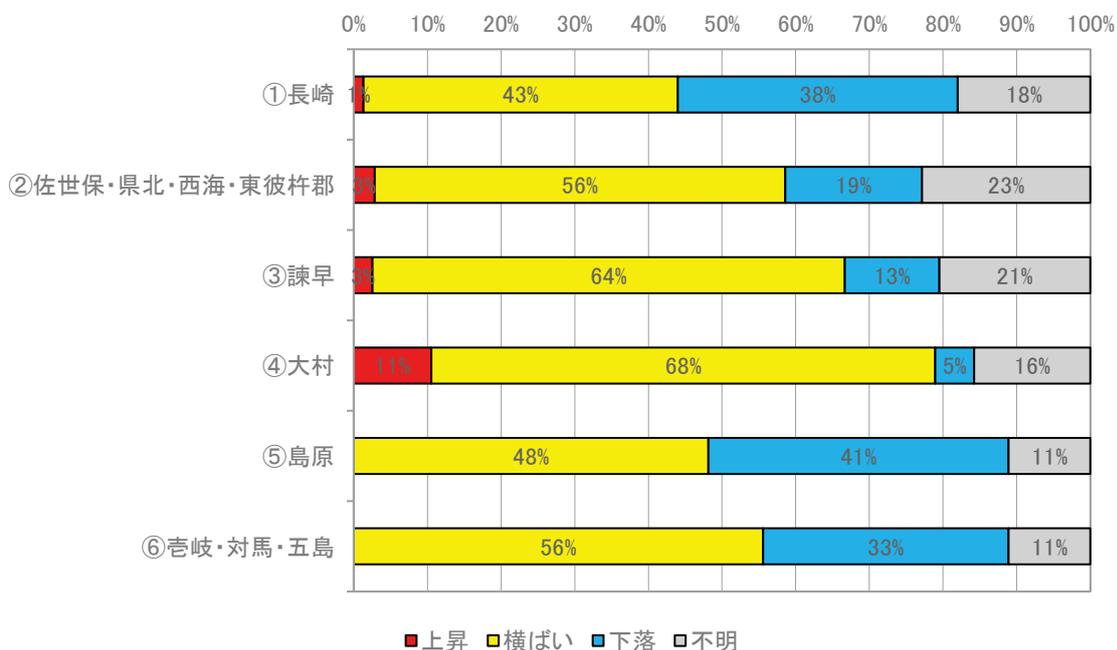
#### 回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	7	92	31	20	150	-18.5	-24.8	6.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	2	51	5	12	70	-5.2	-16.4	11.2
③諫早	3	26	2	8	39	3.2	10.3	-7.1
④大村	4	28	0	6	38	12.5	12.5	0.0
⑤島原	1	20	3	3	27	-8.3	0.0	-8.3
⑥壱岐・対馬・五島	1	6	2	0	9	-11.1	14.3	-25.4
全体	18	223	43	49	333	-8.8	-11.1	2.3

#### 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	R4.10
①長崎	-21.4	-19.0	-28.5	-33.1	-38.3	-29.7	-24.8	-18.5
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	-5.2
③諫早	-30.0	-18.8	-6.3	0.0	-17.9	-5.9	10.3	3.2
④大村	-15.0	-17.9	-3.4	9.4	3.6	-2.9	12.5	12.5
⑤島原	-12.0	-24.0	-22.2	-12.5	-13.0	-7.4	0.0	-8.3
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	-14.3	0.0	-12.5	12.5	14.3	14.3	-11.1

### 店舗・事務所賃料



#### 回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	2	64	57	27	150	-44.7	-57.3	12.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	2	39	13	16	70	-20.4	-55.2	34.8
③諫早	1	25	5	8	39	-12.9	-10.5	-2.4
④大村	4	26	2	6	38	6.3	-17.4	23.7
⑤島原	0	13	11	3	27	-45.8	-38.1	-7.7
⑥壱岐・対馬・五島	0	5	3	1	9	-37.5	-28.6	-8.9
全体	9	172	91	61	333	-30.1	-43.6	13.5

#### 過去から今回までのDI値推移

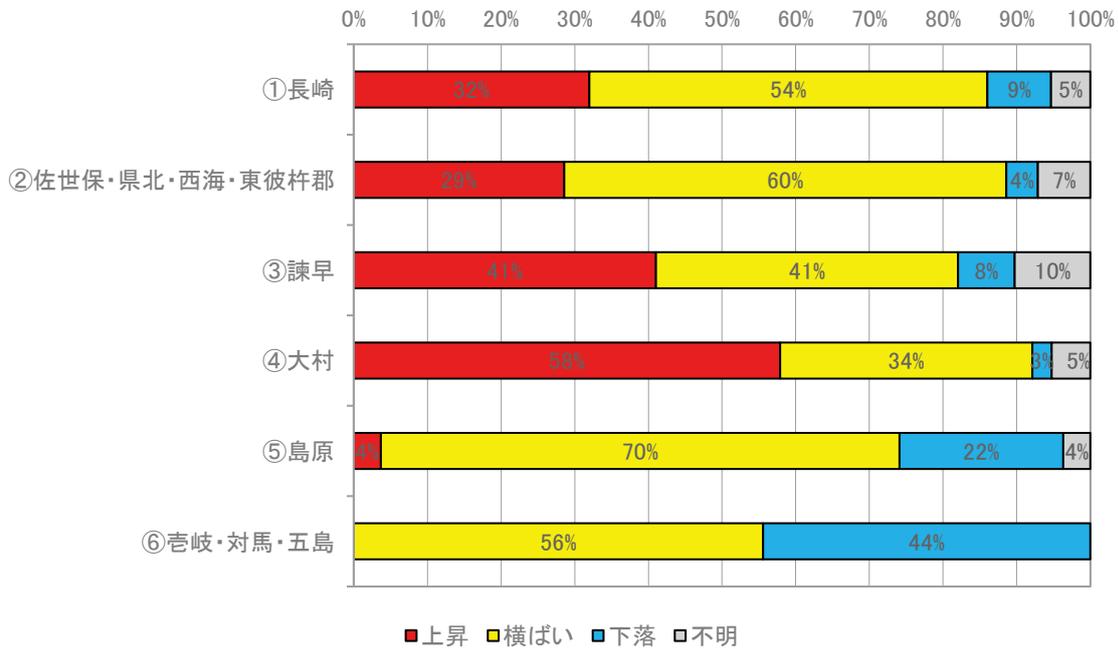
エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10
①長崎	-52.3	-41.5	-46.0	-40.2	-50.0	-60.0	-57.3	-44.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-62.5	-48.1	-51.3	-39.1	-28.6	-56.1	-55.2	-20.4
③諫早	-62.1	-45.2	-27.6	-14.3	-27.0	-35.5	-10.5	-12.9
④大村	-35.0	-22.7	-3.7	3.3	7.7	-14.3	-17.4	6.3
⑤島原	-47.8	-47.6	-57.1	-38.1	-55.0	-60.9	-38.1	-45.8
⑥壱岐・対馬・五島	-80.0	-28.6	-33.3	-22.2	-28.6	-33.3	-28.6	-37.5

【問3】

1年後（令和5年10月1日）の土地価格及び賃料の動向は、現在（令和4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(平坦地)価格



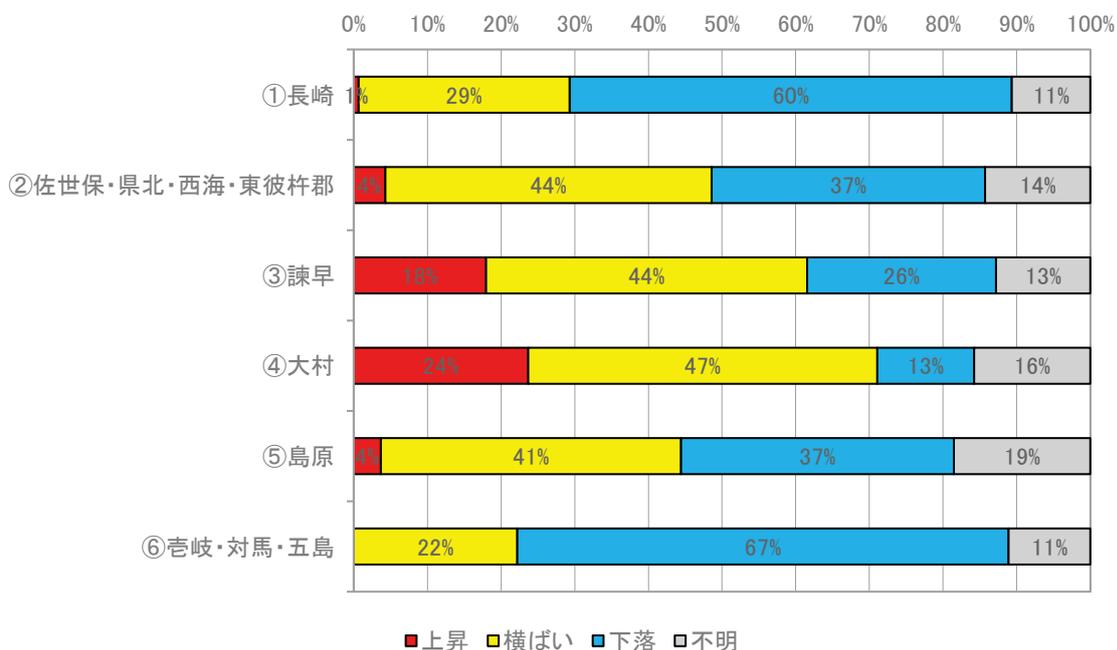
回答数及びDI値

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	48	81	13	8	150	24.6	16.8	7.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	20	42	3	5	70	26.2	9.2	17.0
③諫早	16	16	3	4	39	37.1	19.6	17.5
④大村	22	13	1	2	38	58.3	44.1	14.2
⑤島原	1	19	6	1	27	-19.2	-30.8	11.6
⑥壱岐・対馬・五島	0	5	4	0	9	-44.4	-28.6	-15.8
全体	107	176	30	20	333	24.6	13.5	11.1

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	R4.10
①長崎	7.3	20.8	23.7	33.3	20.7	-1.5	16.8	24.6
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	26.2
③諫早	-6.1	-5.6	21.2	20.0	0.0	-25.7	19.6	37.1
④大村	45.5	18.8	51.4	46.9	26.7	29.3	44.1	58.3
⑤島原	-40.9	-25.0	-33.3	-20.0	-27.3	-42.3	-30.8	-19.2
⑥壱岐・対馬・五島	-60.0	-42.9	-50.0	-44.4	-25.0	-57.1	-28.6	-44.4

### 住宅地(斜面地)価格



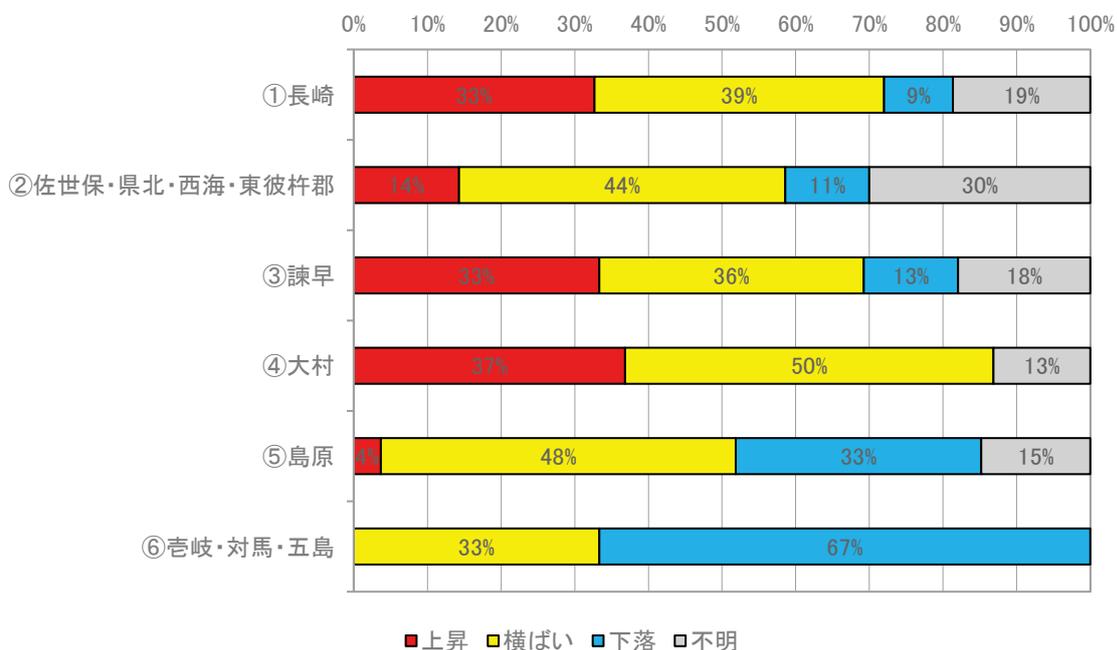
#### 回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	1	43	90	16	150	-66.4	-69.6	3.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	3	31	26	10	70	-38.3	-43.5	5.2
③諫早	7	17	10	5	39	-8.8	-26.8	18.0
④大村	9	18	5	6	38	12.5	12.5	0.0
⑤島原	1	11	10	5	27	-40.9	-66.7	25.8
⑥壱岐・対馬・五島	0	2	6	1	9	-75.0	-80.0	5.0
全体	21	122	147	43	333	-43.4	-47.6	4.2

#### 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	R4.10
①長崎	-69.5	-68.0	-62.9	-65.2	-67.6	-74.0	-69.6	-66.4
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	-38.3
③諫早	-40.0	-38.5	-29.6	-16.3	-39.0	-65.7	-26.8	-8.8
④大村	-10.0	-3.3	15.2	3.3	-18.5	-10.8	12.5	12.5
⑤島原	-55.6	-50.0	-52.9	-47.4	-64.7	-60.0	-66.7	-40.9
⑥壱岐・対馬・五島	-50.0	-80.0	-40.0	-66.7	-50.0	-100.0	-80.0	-75.0

### 商業地価格



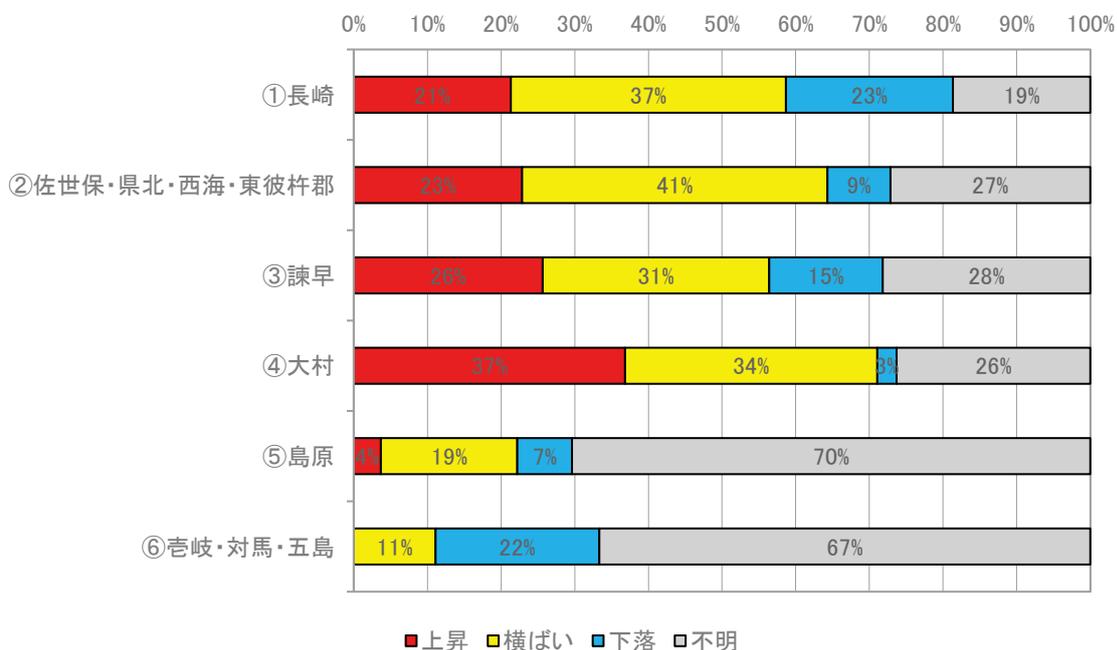
#### 回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	49	59	14	28	150	28.7	16.0	12.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	10	31	8	21	70	4.1	1.8	2.3
③諫早	13	14	5	7	39	25.0	14.6	10.4
④大村	14	19	0	5	38	42.4	29.6	12.8
⑤島原	1	13	9	4	27	-34.8	-55.6	20.8
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	6	0	9	-66.7	-42.9	-23.8
全体	87	139	42	65	333	16.8	7.2	9.6

#### 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	R4.10
①長崎	21.7	31.9	28.8	42.2	31.0	-3.1	16.0	28.7
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	4.1
③諫早	-18.5	-18.5	7.7	5.3	2.6	-33.3	14.6	25.0
④大村	-5.3	0.0	28.6	33.3	22.2	5.7	29.6	42.4
⑤島原	-47.4	-18.2	-43.8	-27.3	-35.3	-59.1	-55.6	-34.8
⑥壱岐・対馬・五島	-80.0	-66.7	-40.0	-55.6	-42.9	-83.3	-42.9	-66.7

### 中古マンション



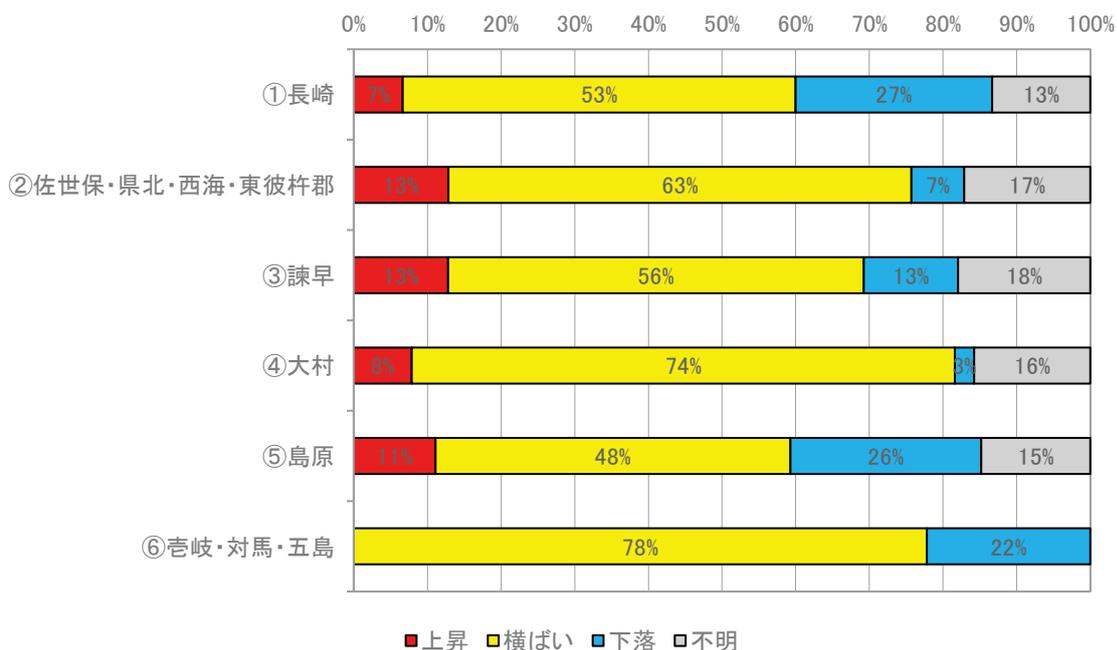
#### 回答数及びDI値

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	32	56	34	28	150	-1.6	-4.7	3.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	16	29	6	19	70	19.6	14.5	5.1
③諫早	10	12	6	11	39	14.3	-5.7	20.0
④大村	14	13	1	10	38	46.4	25.0	21.4
⑤島原	1	5	2	19	27	-12.5	-33.3	20.8
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	2	6	9	-66.7	-66.7	0.0
全体	73	116	51	93	333	9.2	0.9	8.3

#### 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	R4.10
①長崎	1.8	14.2	10.0	12.4	-4.7	-17.1	-4.7	-1.6
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	19.6
③諫早	-33.3	-16.7	-3.7	-8.6	-10.8	-27.6	-5.7	14.3
④大村	35.3	8.7	19.2	40.7	12.5	3.4	25.0	46.4
⑤島原	-63.6	-27.3	-100.0	0.0	-33.3	-16.7	-33.3	-12.5
⑥壱岐・対馬・五島	-33.3	-75.0	-25.0	-50.0	0.0	0.0	-66.7	-66.7

### 住宅賃料



### 回答数及びDI値

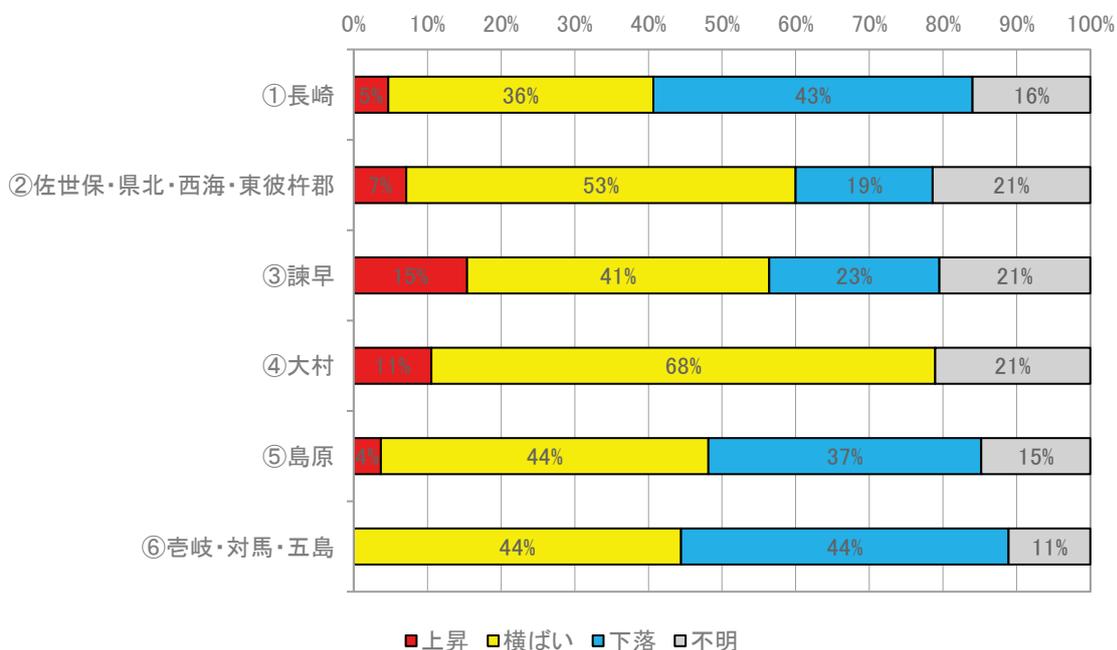
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	10	80	40	20	150	-23.1	-21.6	-1.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	9	44	5	12	70	6.9	-18.6	25.5
③諫早	5	22	5	7	39	0.0	-2.5	2.5
④大村	3	28	1	6	38	6.3	15.4	-9.1
⑤島原	3	13	7	4	27	-17.4	-3.8	-13.6
⑥壱岐・対馬・五島	0	7	2	0	9	-22.2	0.0	-22.2
全体	30	194	60	49	333	-10.6	-12.3	1.7

### 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	R4.10
①長崎	-19.8	-21.7	-24.2	-34.3	-41.7	-41.9	-21.6	-23.1
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	6.9
③諫早	-25.8	-21.2	-20.0	-21.6	-18.4	-33.3	-2.5	0.0
④大村	-20.0	-10.7	-6.9	3.2	-10.7	-18.2	15.4	6.3
⑤島原	-26.9	-19.2	-11.1	-16.7	-27.3	-34.6	-3.8	-17.4
⑥壱岐・対馬・五島	-20.0	-28.6	-40.0	-11.1	-12.5	0.0	0.0	-22.2

予測

### 店舗・事務所賃料



### 回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	7	54	65	24	150	-46.0	-53.3	7.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	5	37	13	15	70	-14.5	-37.9	23.4
③諫早	6	16	9	8	39	-9.7	-10.8	1.1
④大村	4	26	0	8	38	13.3	0.0	13.3
⑤島原	1	12	10	4	27	-39.1	-47.8	8.7
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	4	1	9	-50.0	-33.3	-16.7
全体	23	149	101	60	333	-28.6	-37.2	8.6

### 過去から今回までのDI値推移

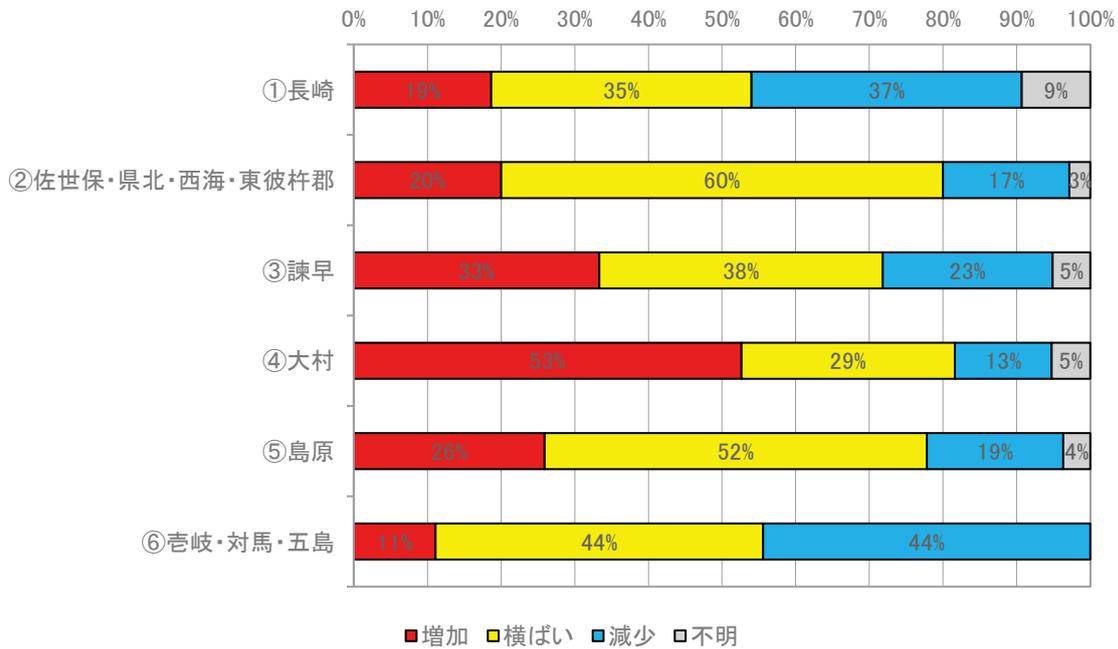
エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10
①長崎	-47.1	-35.1	-40.5	-37.5	-46.7	-68.6	-53.3	-46.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-55.4	-40.4	-41.0	-30.0	-26.1	-66.7	-37.9	-14.5
③諫早	-43.3	-29.0	-37.0	-21.6	-17.9	-41.9	-10.8	-9.7
④大村	-20.0	-12.5	-7.4	13.3	-3.8	-25.8	0.0	13.3
⑤島原	-37.5	-39.1	-28.6	-34.8	-52.6	-58.3	-47.8	-39.1
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	-42.9	-20.0	-22.2	-14.3	-83.3	-33.3	-50.0

【問4】

現在（令和4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3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



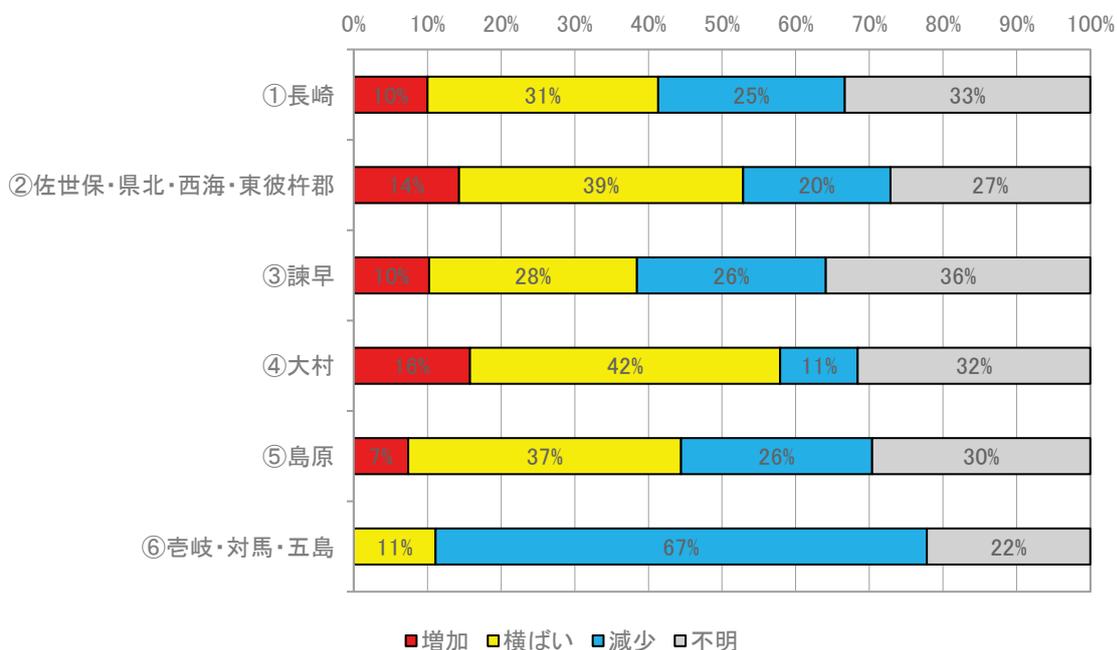
回答数及びDI値

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	28	53	55	14	150	-19.9	-12.6	-7.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	14	42	12	2	70	2.9	-4.5	7.4
③諫早	13	15	9	2	39	10.8	16.3	-5.5
④大村	20	11	5	2	38	41.7	2.9	38.8
⑤島原	7	14	5	1	27	7.7	-26.9	34.6
⑥壱岐・対馬・五島	1	4	4	0	9	-33.3	0.0	-33.3
全体	83	139	90	21	333	-2.2	-5.6	3.4

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	R4.10
①長崎	-10.4	-8.7	0.8	-11.5	-12.2	-18.5	-12.6	-19.9
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	2.9
③諫早	-21.9	17.1	19.4	-2.4	-4.5	-5.7	16.3	10.8
④大村	22.7	9.4	9.1	18.8	0.0	0.0	2.9	41.7
⑤島原	-30.4	-23.1	-20.0	-34.6	-20.0	-23.1	-26.9	7.7
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	0.0	28.6	22.2	-12.5	12.5	0.0	-33.3

### 商業地および投資物件取引



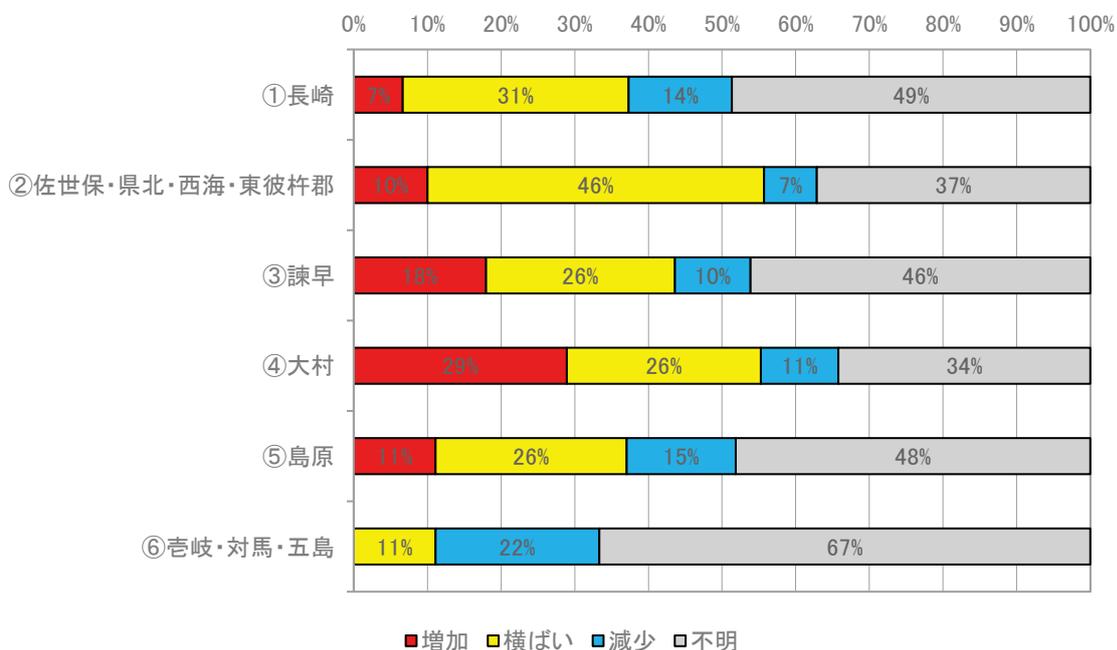
#### 回答数及びDI値

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	15	47	38	50	150	-23.0	-28.1	5.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	10	27	14	19	70	-7.8	-28.6	20.8
③諫早	4	11	10	14	39	-24.0	-3.6	-20.4
④大村	6	16	4	12	38	7.7	-25.0	32.7
⑤島原	2	10	7	8	27	-26.3	-50.0	23.7
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	6	2	9	-85.7	25.0	-110.7
全体	37	112	79	105	333	-18.4	-25.2	6.8

#### 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	R4.10
①長崎	-23.3	-19.6	-11.0	-13.5	-39.6	-37.6	-28.1	-23.0
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	-7.8
③諫早	-27.8	-6.7	0.0	-3.8	-28.6	-28.0	-3.6	-24.0
④大村	-17.6	-11.1	-14.3	-22.7	-20.0	-37.5	-25.0	7.7
⑤島原	-47.4	-62.5	-63.6	-53.3	-58.8	-61.5	-50.0	-26.3
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-60.0	-25.0	0.0	16.7	-50.0	25.0	-85.7

### 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	10	46	21	73	150	-14.3	-19.1	4.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	7	32	5	26	70	4.5	-8.9	13.4
③諫早	7	10	4	18	39	14.3	7.7	6.6
④大村	11	10	4	13	38	28.0	43.5	-15.5
⑤島原	3	7	4	13	27	-7.1	-41.7	34.6
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	2	6	9	-66.7	0.0	-66.7
全体	38	106	40	149	333	-1.1	-5.7	4.6

#### 過去から今回までのDI値推移

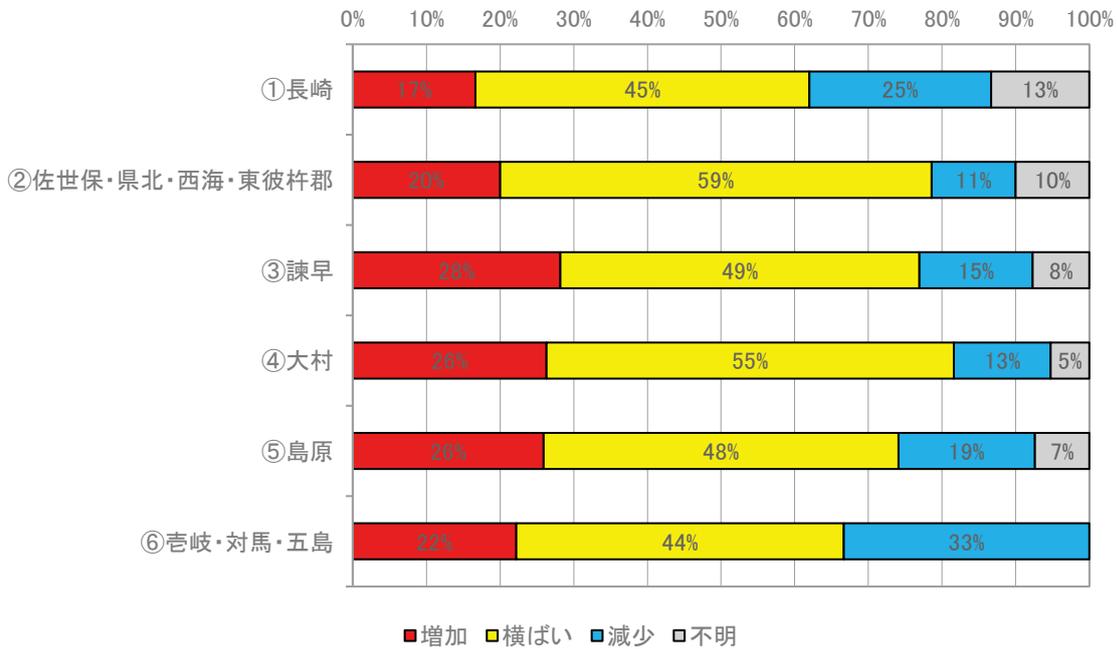
エリア	H27.12	H28.6	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10
①長崎	-24.2	-15.3	-10.8	-9.4	-12.1	-19.4	-19.1	-14.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-21.6	-2.9	-15.4	-16.7	-6.5	-16.3	-8.9	4.5
③諫早	-11.8	8.7	6.3	8.3	-20.0	-10.0	7.7	14.3
④大村	-7.7	10.0	-10.5	12.5	0.0	10.0	43.5	28.0
⑤島原	-53.3	-30.8	-57.1	-40.0	-30.0	-71.4	-41.7	-7.1
⑥壱岐・対馬・五島	-66.7	-40.0	-40.0	0.0	0.0	-50.0	0.0	-66.7

【問5】

1年後（令和5年10月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、現在（令和4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

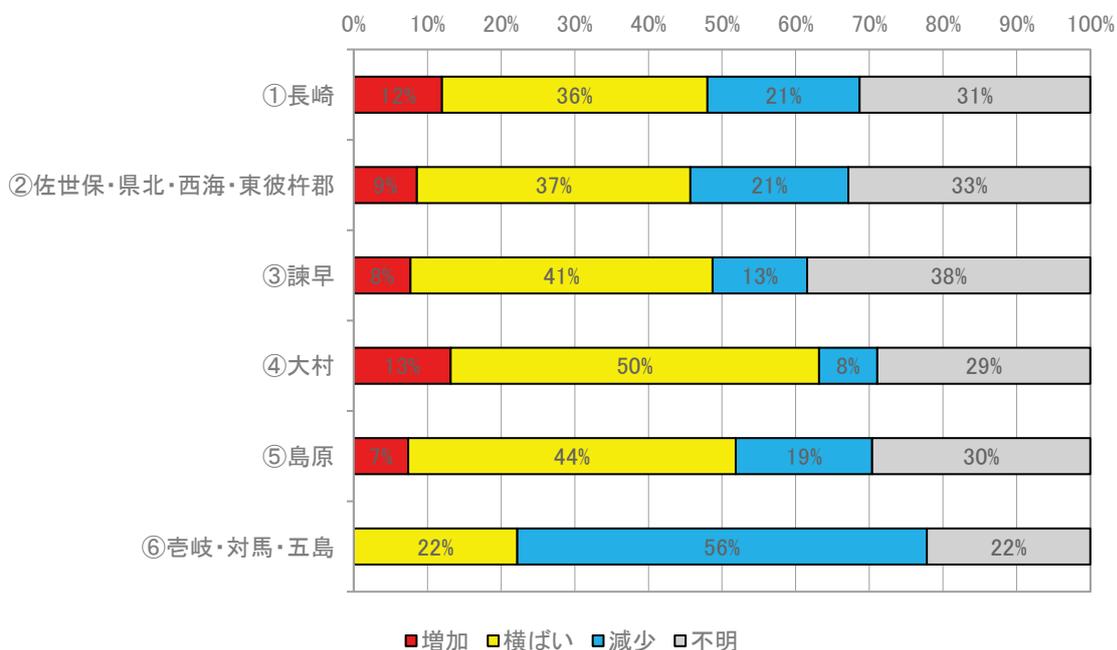
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	今回DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	25	68	37	20	150	-9.2	1.9	-11.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	14	41	8	7	70	9.5	7.8	1.7
③諫早	11	19	6	3	39	13.9	25.0	-11.1
④大村	10	21	5	2	38	13.9	5.9	8.0
⑤島原	7	13	5	2	27	8.0	-20.0	28.0
⑥壱岐・対馬・五島	2	4	3	0	9	-11.1	16.7	-27.8
全体	69	166	64	34	333	1.7	5.7	-4.0

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	R2.10	R3.10	R4.10
①長崎	-8.2	-4.9	-5.8	-2.2	-13.4	-16.0	1.9	-9.2
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	9.5
③諫早	10.3	7.9	32.3	5.0	4.7	-5.6	25.0	13.9
④大村	23.8	6.5	9.7	12.5	18.8	-28.9	5.9	13.9
⑤島原	-25.0	-15.4	-20.0	-20.0	-31.6	-32.0	-20.0	8.0
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	-14.3	20.0	11.1	-12.5	-37.5	16.7	-11.1

予測

### 商業地および投資物件取引



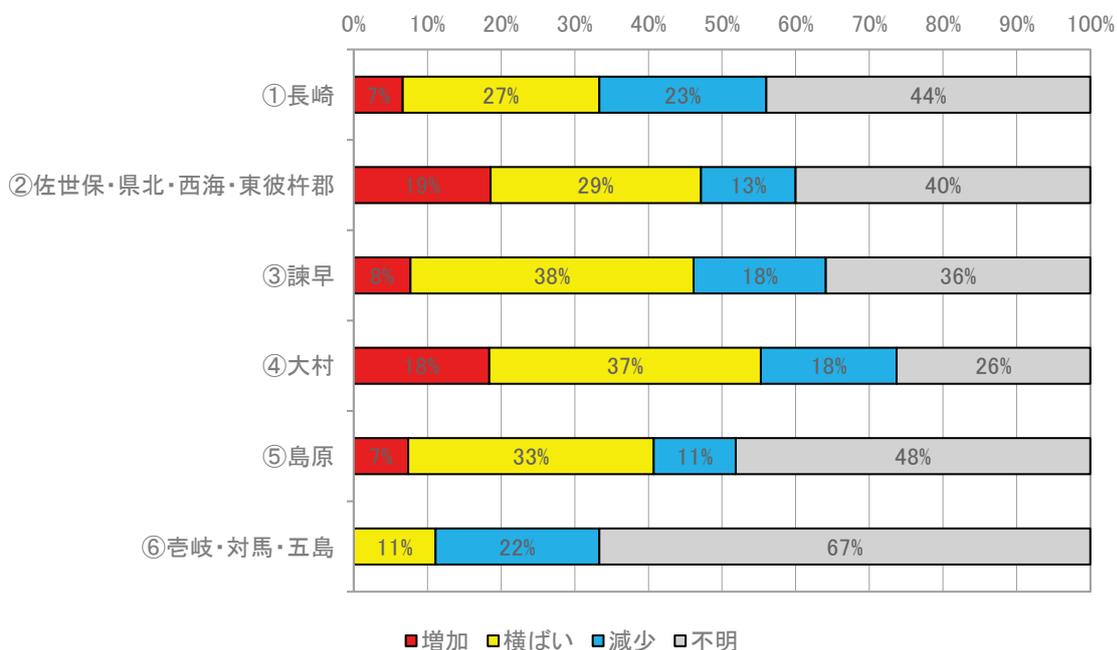
#### 回答数及びDI値

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	18	54	31	47	150	-12.6	-13.8	1.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	6	26	15	23	70	-19.1	-30.0	10.9
③諫早	3	16	5	15	39	-8.3	-3.2	-5.1
④大村	5	19	3	11	38	7.4	-26.3	33.7
⑤島原	2	12	5	8	27	-15.8	-44.4	28.6
⑥壱岐・対馬・五島	0	2	5	2	9	-71.4	0.0	-71.4
全体	34	129	64	106	333	-13.2	-19.5	6.3

#### 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	R4.10
①長崎	-21.5	-18.1	-19.8	-14.4	-29.1	-25.5	-13.8	-12.6
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	-19.1
③諫早	-15.0	-3.6	17.4	-6.9	-22.2	-16.7	-3.2	-8.3
④大村	10.5	0.0	0.0	-14.3	0.0	-68.2	-26.3	7.4
⑤島原	-55.6	-56.3	-72.7	-46.7	-57.1	-85.7	-44.4	-15.8
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	-40.0	-25.0	-14.3	0.0	-50.0	0.0	-71.4

### 分譲地またはマンション開発



#### 回答数及びDI値

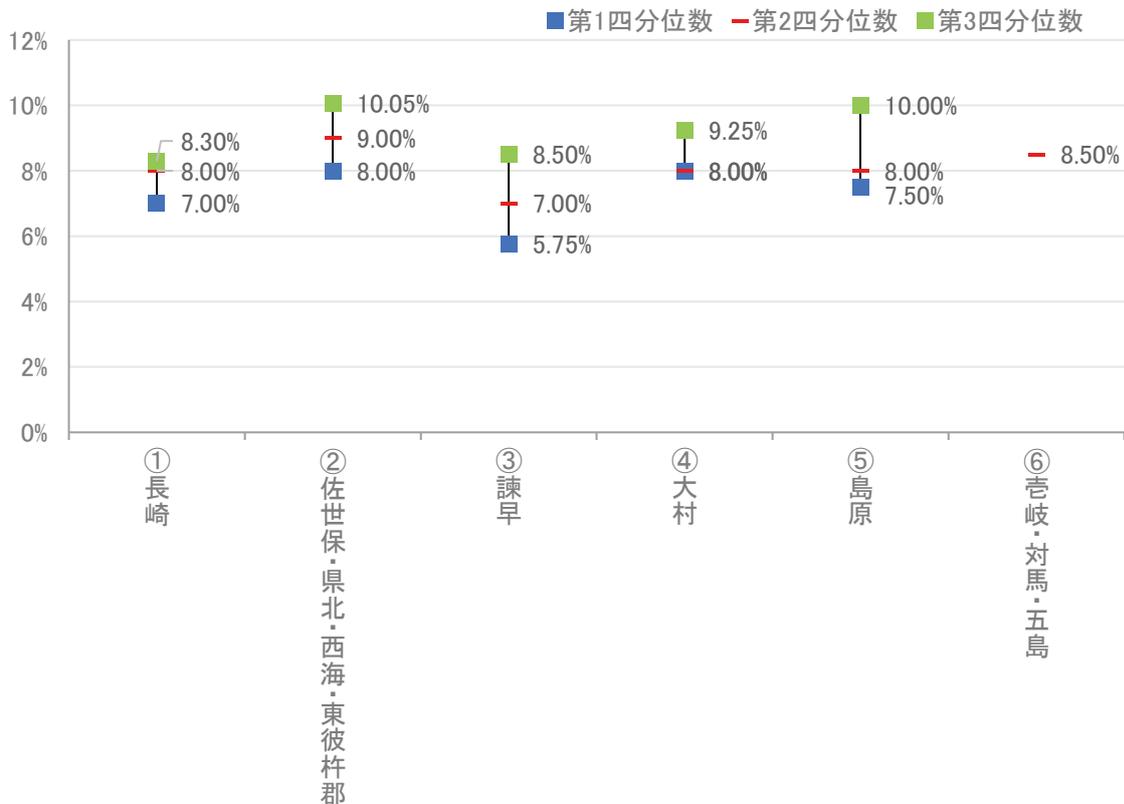
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	10	40	34	66	150	-28.6	-20.5	-8.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	13	20	9	28	70	9.5	-17.4	26.9
③諫早	3	15	7	14	39	-16.0	20.7	-36.7
④大村	7	14	7	10	38	0.0	12.5	-12.5
⑤島原	2	9	3	13	27	-7.1	-35.7	28.6
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	2	6	9	-66.7	0.0	-66.7
全体	35	99	62	137	333	-13.8	-10.2	-3.6

#### 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	R4.10
①長崎	-33.3	-21.3	-14.5	-16.2	-12.5	-27.8	-20.5	-28.6
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	9.5
③諫早	-17.4	18.2	15.8	20.0	-17.9	4.0	20.7	-16.0
④大村	25.0	-8.7	16.7	13.0	0.0	-28.0	12.5	0.0
⑤島原	-64.3	-42.9	-75.0	-40.0	-30.0	-50.0	-35.7	-7.1
⑥壱岐・対馬・五島	-100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-33.3	0.0	-66.7

【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%	8.30%	78
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	8.00%	9.00%	10.05%	29
③諫早	5.75%	7.00%	8.50%	14
④大村	8.00%	8.00%	9.25%	18
⑤島原	7.50%	8.00%	10.00%	11
⑥彦岐・対馬・五島	算定不可	8.50%	算定不可	2

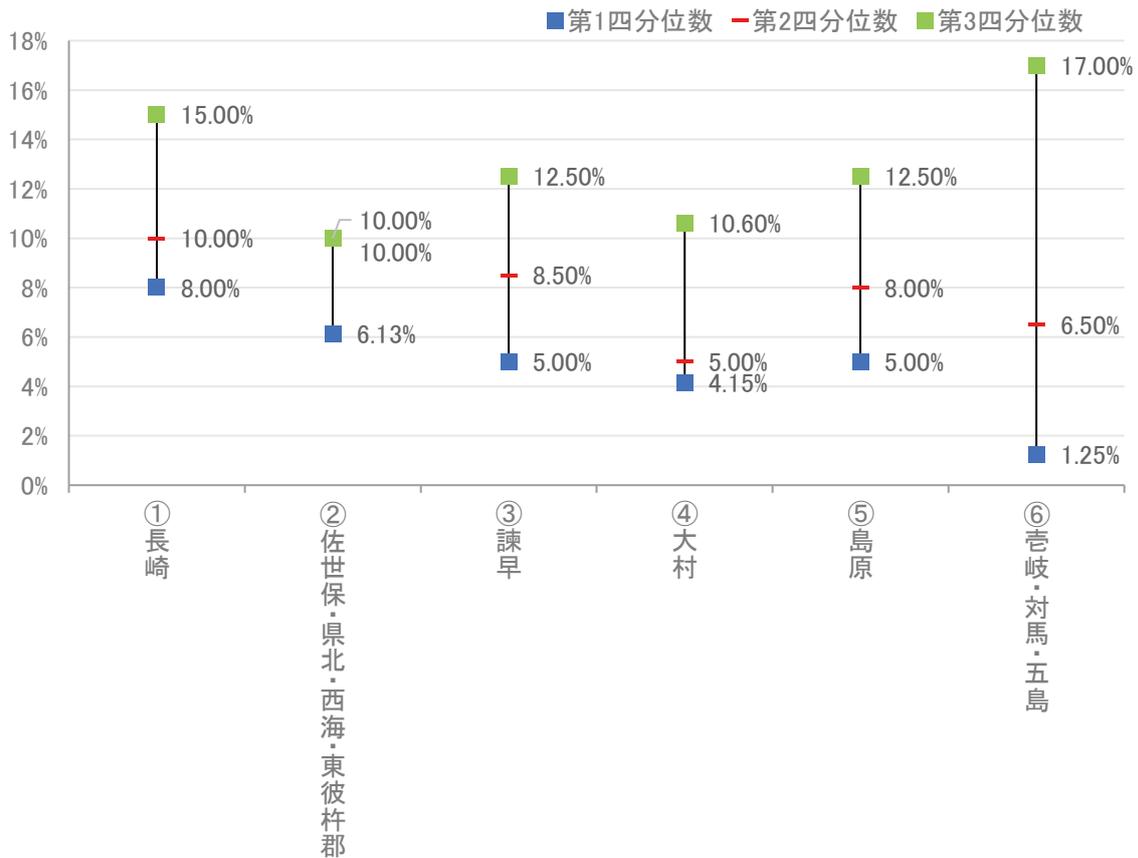
四分位数とは各データの値を大きさの順に並べたときに、4等分する位置の値をいう。小さい方から順に第1四分位数(第2四分位数より下のゾーンにおける中央値)、第2四分位数(全データにおける中央値)、第3四分位数(第2四分位数より上のゾーンにおける中央値)という。

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	R4.10
①長崎	8.00%	8.20%	8.00%	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%	9.00%
③諫早	10.00%	8.00%	9.00%	8.50%	8.50%	7.00%
④大村	9.08%	9.55%	9.00%	8.10%	9.00%	8.00%
⑤島原	9.30%	9.25%	8.50%	9.00%	8.00%	8.00%
⑥彦岐・対馬・五島	13.00%	8.00%	15.00%	7.00%	9.25%	8.50%

【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%	81
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	6.13%	10.00%	10.00%	30
③諫早	5.00%	8.50%	12.50%	17
④大村	4.15%	5.00%	10.60%	17
⑤島原	5.00%	8.00%	12.50%	13
⑥彦岐・対馬・五島	1.25%	6.50%	17.00%	4

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	R4.10
①長崎	10.00%	10.00%	12.00%	10.00%	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%	10.00%
③諫早	8.50%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	8.50%
④大村	10.00%	12.00%	10.00%	10.00%	10.00%	5.00%
⑤島原	8.25%	8.00%	9.50%	15.00%	10.00%	8.00%
⑥彦岐・対馬・五島	10.00%	5.00%	5.00%	5.00%	3.25%	6.50%

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) アヴェニール長崎支店
アップトゥーユー (同)
イーリビング (株)
(株) 井川
(株) 石橋建設
永和不動産
エール不動産
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)
オビタ総合企画
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)
(同) クライムピーク社
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
KB不動産 (有)
鴻池不動産
(株) 小林不動産
(株) 西海建設
(株) 栄興産
作州不動産 (株) 長崎支店
(有) サン・レインボー
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
昭和住宅不動産
(有) 信栄不動産建設
(株) 信和ホッとハウス
(同) スエヨシ商会
スター不動産 (株)
(株) スマイルハウス
積水ハウス不動産九州 (株) 長崎賃貸営業所
(株) 創和ハウジング葉山支店
(株) そとわコーポレーション
ダイワホーム (株)
タシロ不動産
(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)
東栄商事 (株)
東栄不動産 (株)

(有) トッププランユウ
(有) 中井不動産
長崎住宅総合 (株)
長崎大学生生活協同組合
長崎大建不動産 (株)
(株) 中村工務店
那須不動産サービス (株)
野崎地平税理士事務所
(株) ハウスDECO
(有) ハウスプラン長崎
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
ひろせ不動産
(株) ファミリー長崎支店
Forever Estate (有)
(株) フォービス
(株) 福德不動産
フジイ住研 (株)
(株) 藤本建設
不動産カドムラ企画
不動産柴田 (有)
不動地所 (有)
(有) プランニングイナオ
(株) プレイス不動産販売
(有) マイホームセンター
(有) マック
松下FP不動産
丸協不動産
(株) 三上住宅
ミサワホーム九州 (株) 長崎支店
(有) 三葉住宅
宮川住研 (株)
(株) 三山不動産
(株) メイク不動産
モアエステート
山口事務所
山口不動産 (有)
(有) 山下木材
ライフステージ (株)
(株) ランドトラスト
(株) リーガル
(株) ルヴァン
(株) ルーモエステート

(株) ロングライフホーム
(有) 愛光不動産
(株) アイホーム
(株) アウルエステート
(有) アオバ
(有) アサヒ土地建物
アトム不動産 (株)
荒木地建
(株) E・アーキテクト
永代ハウス (株)
エースハウス (株)
エステイト・吉居
大宮不動産
(株) 小川工務店
(株) オフィスえん
(有) カズバ不動産
(有) 木宮不動産商事
(株) 金納ホールディングス
グローカル不動産
西海不動産 (株)
櫻不動産 (有)
佐々不動産
(有) 佐世保不動産
(株) サム不動産
新日本不動産 (株) 佐世保支店
(株) スカイホーム ミニミニFC佐世保中央店
(株) 大成住宅
(有) 田崎工務店
(株) 谷川建設佐世保支店
東彼不動産相談所
(株) バードハウジング
ハウジングオフィス天神
(株) プラム
(有) みづち興産
(株) ミツワ
明治不動産
森吉不動産コンサルティング (株)
(株) ユウキ
ランドアーク (株)
ランドアーク (株) 桧家住宅佐世保展示場
(有) リンクス
(有) ロン・ホーム企画
あおばエステート
(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)
陰山商会
(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
(有) とかい不動産
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) 陸自不動産
(有) アート不動産流通
(有) アーネスト不動産
(有) 池田不動産
(有) ウシロダ商事
エコワンホーム (株)
川良和朝総合事務所
(株) 小島工作所
ジスコ不動産 (株)
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) ハウジングアシスト
(株) 浜松建設
肥前不動産
(有) 堀川総本店
(有) 丸石産業
(株) マルエイ
(有) モリ不動産
やまもと設計 (株)
ランドアーク (株) 桧家住宅長崎展示場
吾妻不動産
生田不動産
エステート・プラス
小浜不動産
(有) 旭産トローヨー住器
Kワークス開発
(株) 三長不動産
第一不動産 (株)
(有) 長崎不動産

(有) 日建不動産
北武不動産 (株)
(株) ホンダ不動産
(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)
オーナーズ s t y l e
社会保険労務士・行政書士宝町法務事務所
住吉不動産 (株)
(株) トリプルエイト
(株) ヘヤミセ
アースコンサル (有)
(有) 湘栄
(有) ドリームツウー
(株) ホームズ
(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)
エコホームたけ
(一社) ザ・ホームホールディングス
(株) モダンプロジェ 諫早店
(株) アース企画
相川工務店 (株)

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8回 令和4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4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3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5年10月1日) の土地価格及び賃料の動向は、現在 (令和4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4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3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5年10月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、現在（令和4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

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。ご回答頂いた業者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。