

第10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6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 宮 崎 英 樹

令和7年3月31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6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7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6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7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
《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の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6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 1,156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：27.1% (有効回答数 313)

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。

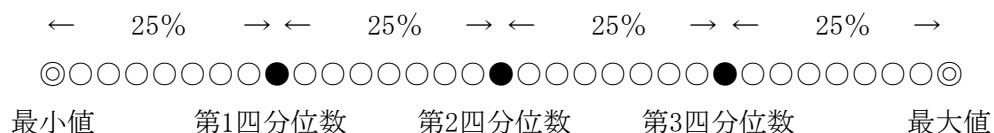
注2）DI値は回答総数が多いほど精度が向上します。グラフと同様に回答総数が少な

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	38.5	32.8	-5.7	上昇感に落ち着きを実感
	予測	21.8	15.3	-17.5	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-38.6	-41.5	-2.9	依然下落を実感
	予測	-45.4	-45.8	-4.3	依然下落を予測
商業地価格	実感	41.9	34.0	-7.9	上昇感に落ち着きを実感
	予測	18.9	10.6	-23.4	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	33.5	28.0	-5.5	上昇感に落ち着きを実感
	予測	4.0	-0.4	-28.4	上昇から転じて下落を予測
住宅賃料	実感	2.0	9.8	7.8	上昇感の高まりを実感
	予測	2.8	-1.5	-11.3	上昇から転じて下落を予測
店舗・事務所賃料	実感	-24.6	-12.2	12.4	下落感の弱まりを実感
	予測	-17.0	-14.3	-2.1	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

【不動産市場レポート】

住宅地の平坦地価格は、昨年に続いて上昇を実感したが、やや落ち着きが見られた。予測においても上昇が下落を上回っているが、建築費高騰、金利上昇等の先行き不透明感から上昇感には落ち着きが見られる。一方、斜面地価格は実感、予測ともに下落が続いている。

地区別に見ると、実感・予測ともに大村地区の上昇感が強い。大村地区は以前から上昇傾向が続いていたが、西九州新幹線の開業で新駅（新大村駅）を中心により上昇感が強まっており、それが今回も継続している。諫早地区も好調で、前年も長崎地区と同等以上の上昇感を示していたが、今回それがより顕著となった。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。斜面地価格はほぼ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、全体的に上昇感に落ち着きが見られた。予測においても上昇が下落を上回る結果となったが、物価上昇、金利上昇等による先行き不透明感から控えめの上昇予測となった。

地区別に見ると、大村地区、諫早地区の上昇感が依然として強い一方、長崎地区の上昇感がやや落ち着きを見せ、佐世保・県北地区においてはやや上昇感が高まった。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。

中古マンションは、離島地域を除くと全体的に上昇感を維持しているものの、落ち着きが見られる。予測においても、全体的に上昇感に落ち着きが見られ、長崎地区及び佐世保・県北地区では下落に転じる予想となった。

賃料については、住宅系・商業系ともに大村地区で高い上昇実感・予測が見られるが、それ以上に諫早地区における上昇感が目立っている。自由コメントにも見られるように、大手メーカー工場や大型商業施設等の開発に伴う賃貸物件の建築が盛んで、期待の高さがうかがえる結果となった。その他の地区では住宅系・商業系ともに厳しい状況が続いている。

(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	41.7	30.8	-10.9	上昇感に落ち着きを実感
	予測	25.9	17.4	-13.4	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-67.0	-67.0	0.0	依然下落を実感
	予測	-69.6	-69.0	-2.0	依然下落を予測
商業地価格	実感	60.7	43.5	-17.2	上昇感に落ち着きを実感
	予測	24.8	17.8	-25.7	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	27.0	21.2	-5.8	上昇感に落ち着きを実感
	予測	-10.6	-10.8	-32.0	上昇から転じて下落を予測
住宅賃料	実感	-11.6	-12.6	-1.0	依然下落を実感
	予測	-9.5	-18.3	-5.7	下落感の強まりを予測
店舗・事務所賃料	実感	-49.4	-33.3	16.1	下落感の弱まりを実感
	予測	-37.5	-35.0	-1.7	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	26.1	26.1	0.0	依然上昇を実感
	予測	10.1	7.9	-18.2	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-36.4	-35.5	0.9	依然下落を実感
	予測	-44.8	-50.9	-15.4	下落感の強まりを予測
商業地価格	実感	24.6	33.3	8.7	上昇感の高まりを実感
	予測	3.3	5.6	-27.7	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	40.4	35.8	-4.6	上昇感に落ち着きを実感
	予測	5.1	-7.7	-43.5	上昇から転じて下落を予測
住宅賃料	実感	0.0	-1.7	-1.7	横ばいから転じて下落を実感
	予測	1.5	-8.5	-6.8	下落感の強まりを予測
店舗・事務所賃料	実感	-20.3	-19.3	1.0	依然下落を実感
	予測	-15.0	-21.4	-2.1	依然下落を予測

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	47.8	60.9	13.1	上昇感の高まりを実感
	予測	41.3	37.8	-23.1	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-5.3	-7.5	-2.2	下落感の強まりを実感
	予測	-15.8	-12.8	-5.3	下落感の強まりを予測
商業地価格	実感	52.8	55.9	3.1	依然上昇を実感
	予測	44.4	25.6	-30.3	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	25.8	32.3	6.5	上昇感の高まりを実感
	予測	11.4	18.4	-13.9	上昇感に落ち着きを予測
住宅賃料	実感	20.6	57.1	36.5	上昇感の高まりを実感
	予測	22.2	27.0	-30.1	上昇感に落ち着きを予測
店舗・事務所賃料	実感	0.0	21.2	21.2	横ばいから転じて上昇を実感
	予測	14.3	25.7	4.5	上昇感の高まりを予測

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	90.9	86.2	-4.7	依然上昇を実感
	予測	66.7	41.4	-44.8	上昇感に落ち着きを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	25.0	29.2	4.2	上昇感の高まりを実感
	予測	6.7	11.5	-17.7	上昇感に落ち着きを予測
商業地価格	実感	78.3	60.9	-17.4	上昇感に落ち着きを実感
	予測	60.0	34.8	-26.1	上昇感に落ち着きを予測
中古マンション価格	実感	71.4	55.0	-16.4	上昇感に落ち着きを実感
	予測	56.5	39.1	-15.9	上昇感に落ち着きを予測
住宅賃料	実感	37.0	50.0	13.0	上昇感の高まりを実感
	予測	34.6	48.0	-2.0	依然上昇を予測
店舗・事務所賃料	実感	36.4	36.4	0.0	依然上昇を実感
	予測	30.4	37.5	1.1	依然上昇を予測

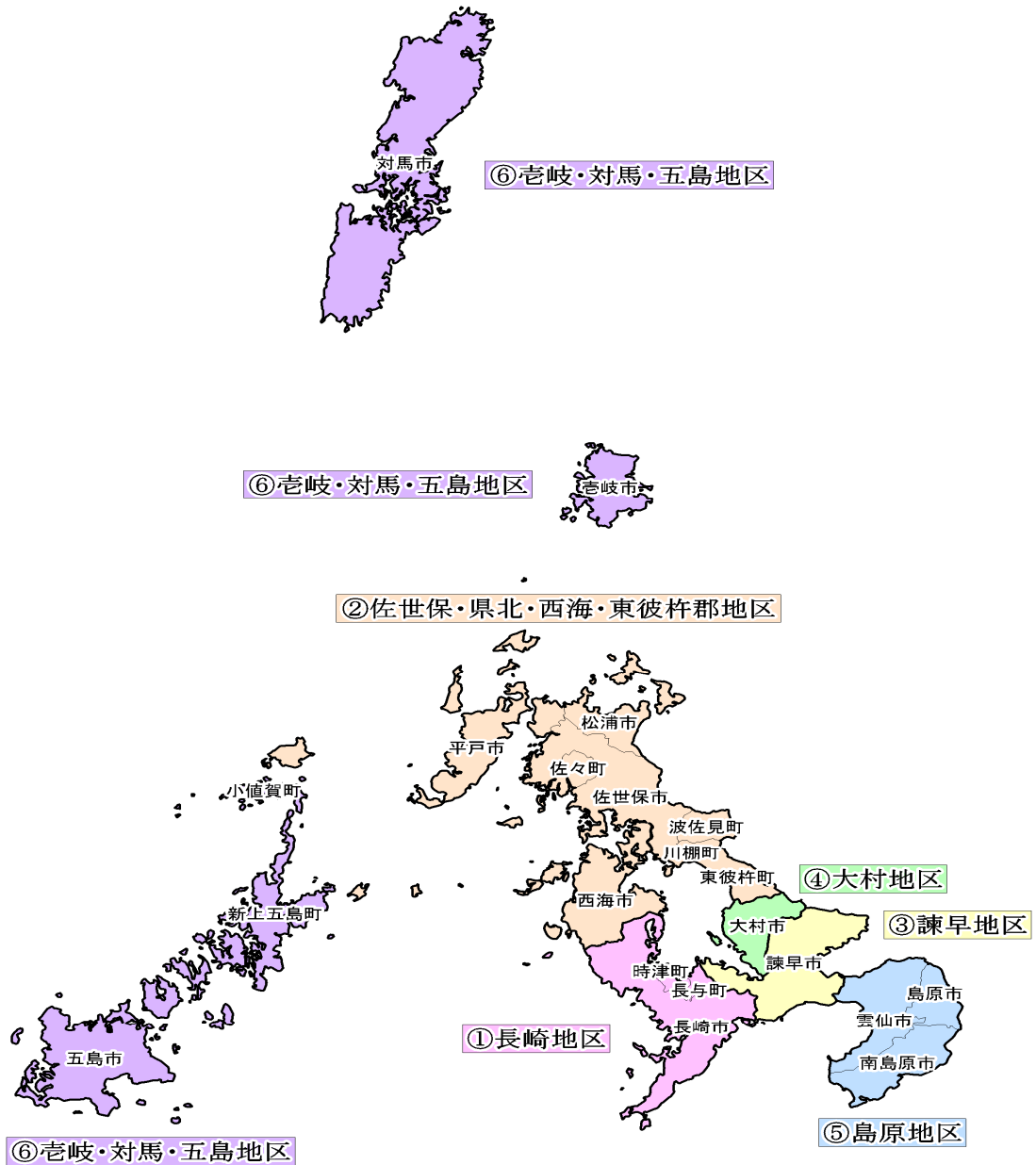
⑤島原地区

		前回DI値	今回DI値	増減	コメント
住宅地（平坦地）価格	実感	-13.0	-19.2	-6.2	下落感の強まりを実感
	予測	-34.6	-22.2	-3.0	下落感の強まりを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-56.3	-50.0	6.3	下落感の弱まりを実感
	予測	-47.4	-33.3	16.7	下落感の弱まりを予測
商業地価格	実感	-31.6	-36.4	-4.8	下落感の強まりを実感
	予測	-38.1	-36.4	0.0	依然下落を予測
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	20.0	0.0	0.0	依然横ばいを予測
住宅賃料	実感	-9.1	17.9	27.0	下落から転じて上昇を実感
	予測	-8.3	-7.7	-25.6	上昇から転じて下落を予測
店舗・事務所賃料	実感	-35.3	-8.7	26.6	下落感の弱まりを実感
	予測	-30.0	-24.0	-15.3	下落感の強まりを予測

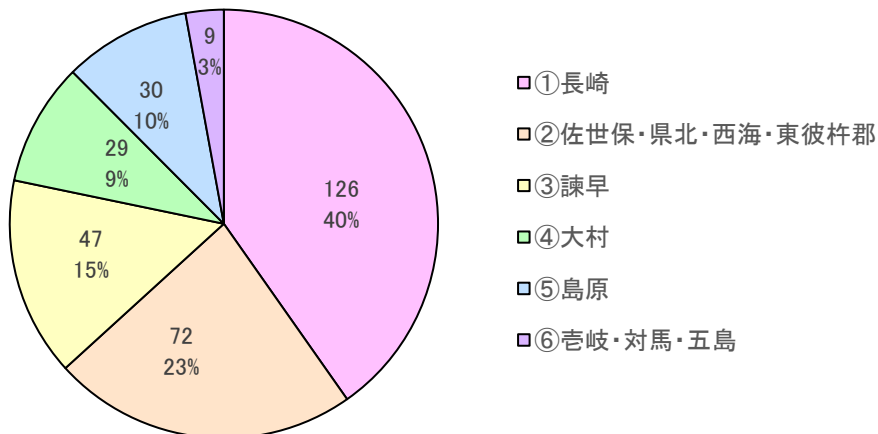
⑥宍岐・対馬・五島地区

		前回DI値	今回DI値	増減	コメント
住宅地（平坦地）価格	実感	-28.6	-55.6	-27.0	下落感の強まりを実感
	予測	-57.1	-44.4	11.2	下落感の弱まりを予測
住宅地（斜面地）価格	実感	-50.0	-77.8	-27.8	下落感の強まりを実感
	予測	-83.3	-55.6	22.2	下落感の弱まりを予測
商業地価格	実感	-60.0	-55.6	4.4	依然下落を実感
	予測	-50.0	-55.6	0.0	依然下落を予測
中古マンション価格	実感	-50.0	-33.3	16.7	下落感の弱まりを実感
	予測	-75.0	-66.7	-33.4	下落感の強まりを予測
住宅賃料	実感	14.3	44.4	30.1	上昇感の高まりを実感
	予測	0.0	11.1	-33.3	上昇感に落ち着きを予測
店舗・事務所賃料	実感	-28.6	22.2	50.8	下落から転じて上昇を実感
	予測	-28.6	0.0	-22.2	上昇から転じて横ばいを予測

【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(313社)

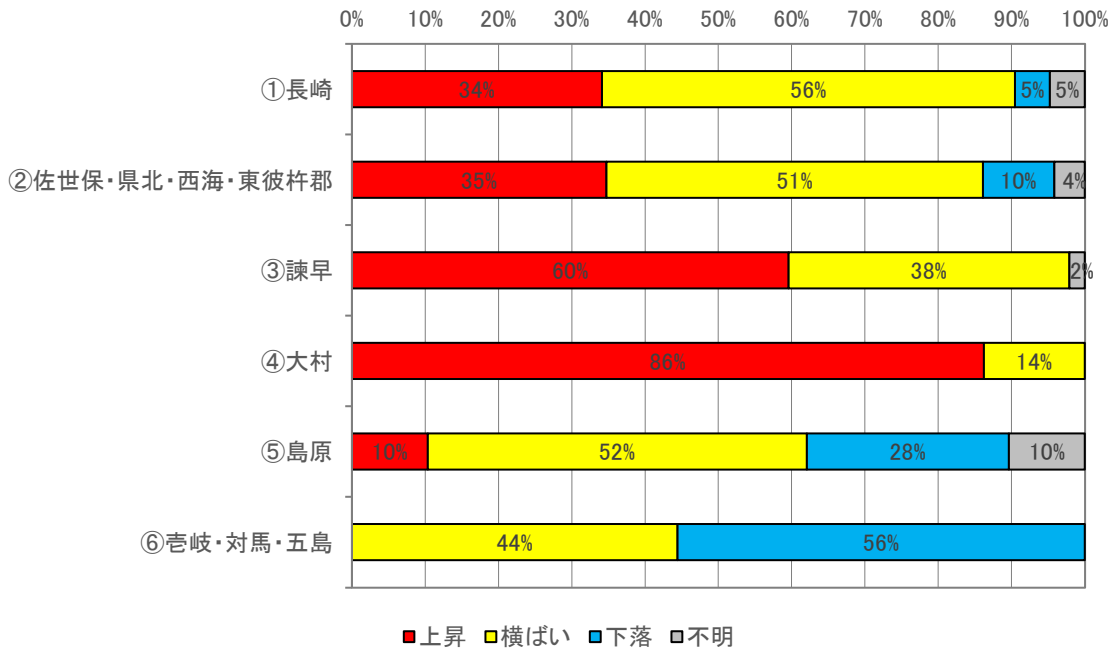


【問2】

現在（令和6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5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



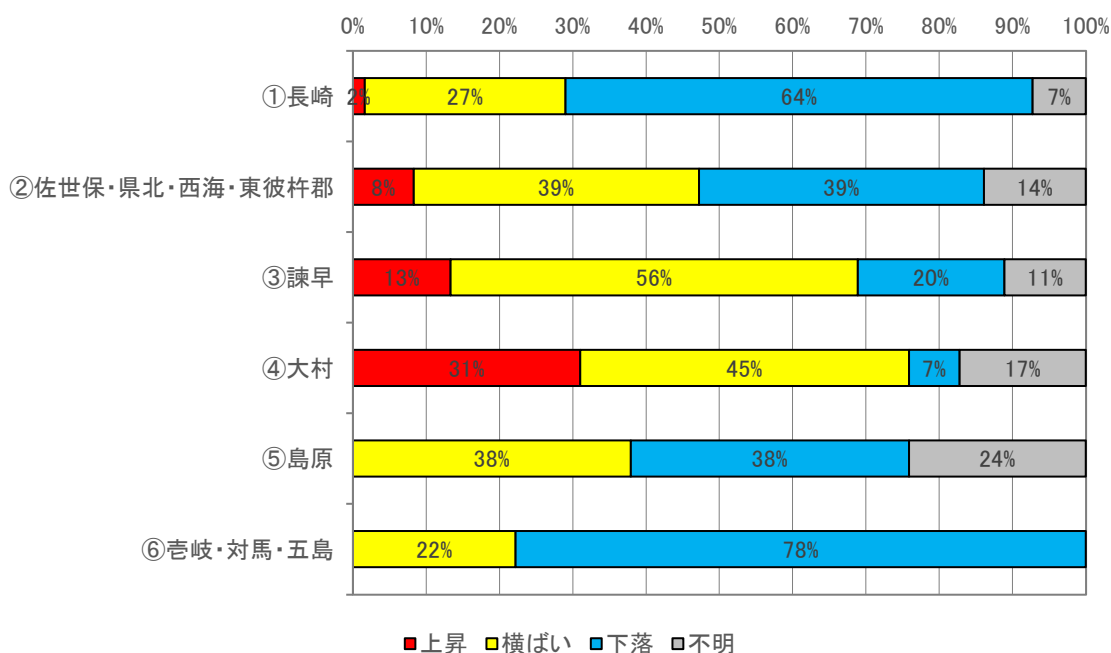
回答数及びDI値

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	43	71	6	6	126	30.8	41.7	-10.9
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	25	37	7	3	72	26.1	26.1	0.0
③諫早	28	18	0	1	47	60.9	47.8	13.1
④大村	25	4	0	0	29	86.2	90.9	-4.7
⑤島原	3	15	8	3	29	-19.2	-13.0	-6.2
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	5	0	9	-55.6	-28.6	-27.0
全体	124	149	26	13	312	32.8	38.5	-5.7

過去から今回までのDI値推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	30.8	45.1	31.7	25.4	35.9	45.0	41.7	30.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	6.1	11.1	16.7	17.3	23.5	33.8	26.1	26.1
③諫早	11.8	20.9	20.0	10.8	30.4	40.0	47.8	60.9
④大村	57.1	65.6	36.4	52.4	71.4	78.9	90.9	86.2
⑤島原	-33.3	-37.5	-39.1	-33.3	-29.6	-25.9	-13.0	-19.2
⑥壱岐・対馬・五島	-57.1	-22.2	-25.0	-28.6	-14.3	-44.4	-28.6	-55.6

住宅地(斜面地)価格



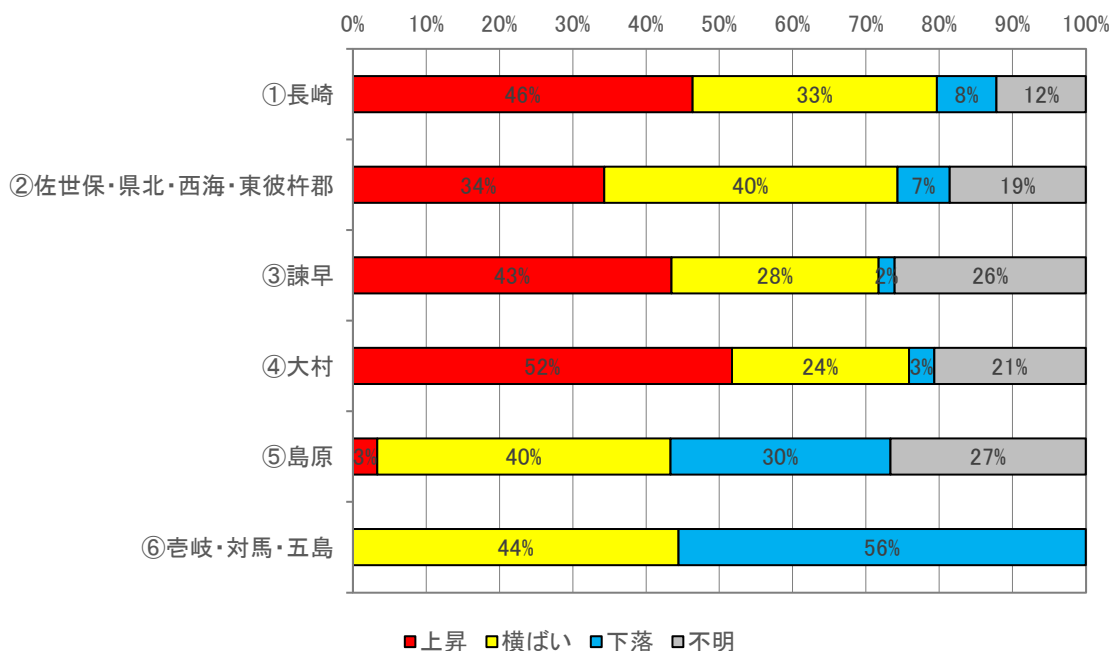
回答数及びDI値

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	2	34	79	9	124	-67.0	-67.0	0.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	6	28	28	10	72	-35.5	-36.4	0.9
③諫早	6	25	9	5	45	-7.5	-5.3	-2.2
④大村	9	13	2	5	29	29.2	25.0	4.2
⑤島原	0	11	11	7	29	-50.0	-56.3	6.3
⑥壱岐・対馬・五島	0	2	7	0	9	-77.8	-50.0	-27.8
全体	23	113	136	36	308	-41.5	-38.6	-2.9

過去から今回までのDI値推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	-66.4	-68.2	-72.1	-71.7	-67.3	-63.6	-67.0	-67.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-31.8	-44.6	-52.0	-52.2	-43.8	-31.0	-36.4	-35.5
③諫早	-25.9	-17.9	-43.6	-47.2	-23.1	-18.8	-5.3	-7.5
④大村	6.3	0.0	-7.1	11.1	14.7	30.3	25.0	29.2
⑤島原	-70.6	-55.6	-72.2	-63.2	-56.3	-42.9	-56.3	-50.0
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	-55.6	-33.3	-40.0	-50.0	-71.4	-50.0	-77.8

商業地価格



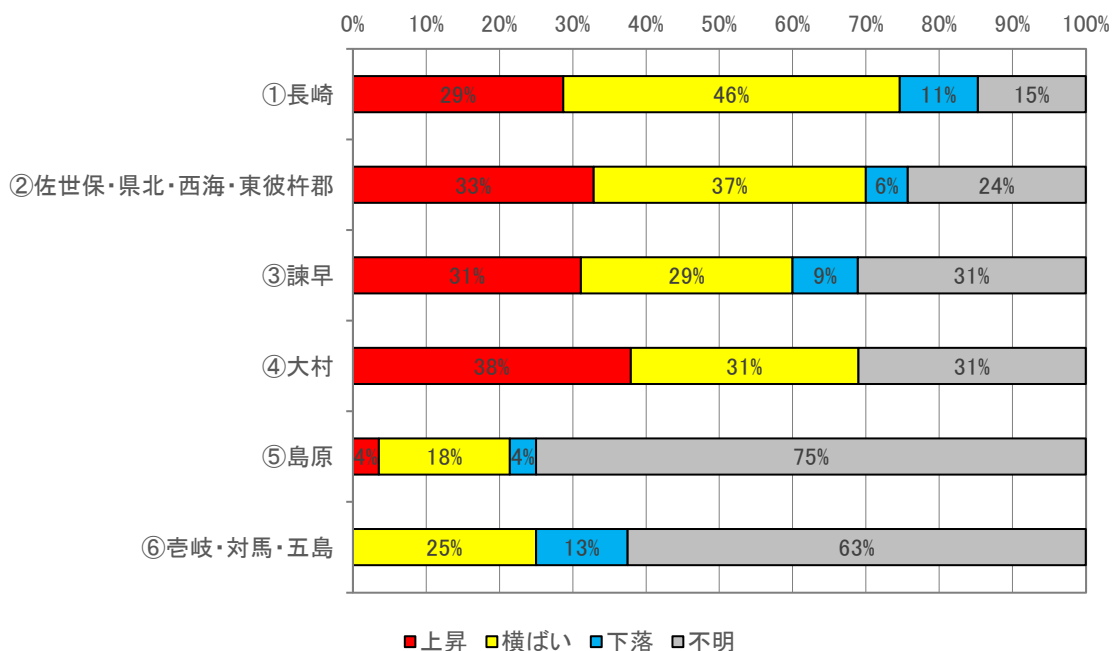
回答数及びDI値

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	57	41	10	15	123	43.5	60.7	-17.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	24	28	5	13	70	33.3	24.6	8.7
③諫早	20	13	1	12	46	55.9	52.8	3.1
④大村	15	7	1	6	29	60.9	78.3	-17.4
⑤島原	1	12	9	8	30	-36.4	-31.6	-4.8
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	5	0	9	-55.6	-60.0	4.4
全体	117	105	31	54	307	34.0	41.9	-7.9

過去から今回までのDI値推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	50.5	63.0	56.0	33.0	39.4	57.5	60.7	43.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	2.5	10.1	16.7	-4.8	11.1	10.6	24.6	33.3
③諫早	16.0	9.4	10.3	-12.5	17.9	37.9	52.8	55.9
④大村	40.7	39.3	30.8	35.5	36.0	56.7	78.3	60.9
⑤島原	-50.0	-40.0	-44.4	-57.9	-44.4	-45.5	-31.6	-36.4
⑥壱岐・対馬・五島	-50.0	-33.3	-42.9	-20.0	-33.3	-62.5	-60.0	-55.6

中古マンション価格



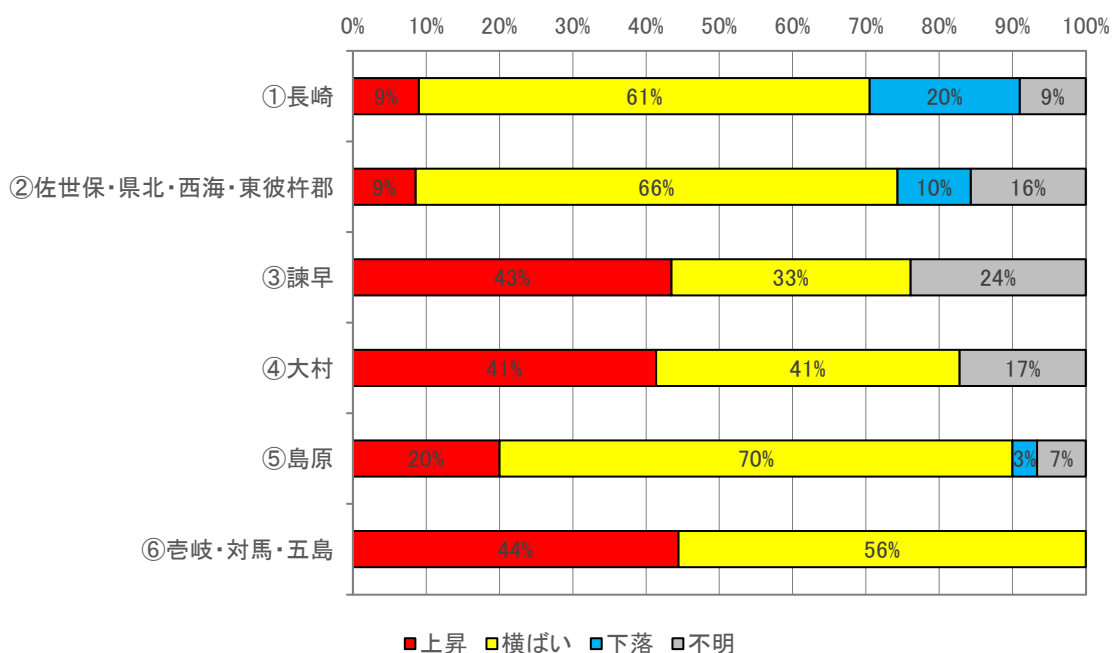
回答数及びDI値

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	35	56	13	18	122	21.2	27.0	-5.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	23	26	4	17	70	35.8	40.4	-4.6
③諫早	14	13	4	14	45	32.3	25.8	6.5
④大村	11	9	0	9	29	55.0	71.4	-16.4
⑤島原	1	5	1	21	28	0.0	0.0	0.0
⑥壱岐・対馬・五島	0	2	1	5	8	-33.3	-50.0	16.7
全体	84	111	23	84	302	28.0	33.5	-5.5

過去から今回までのDI値推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	33.0	25.0	19.0	25.2	31.7	29.7	27.0	21.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	30.6	8.1	24.6	24.2	34.6	51.1	40.4	35.8
③諫早	7.4	9.1	5.6	-10.3	18.2	17.4	25.8	32.3
④大村	37.5	34.8	22.2	24.1	50.0	47.8	71.4	55.0
⑤島原	-66.7	0.0	-57.1	-25.0	-25.0	-25.0	0.0	0.0
⑥壱岐・対馬・五島	-33.3	-66.7	0.0	0.0	-33.3	-50.0	-50.0	-33.3

住宅賃料



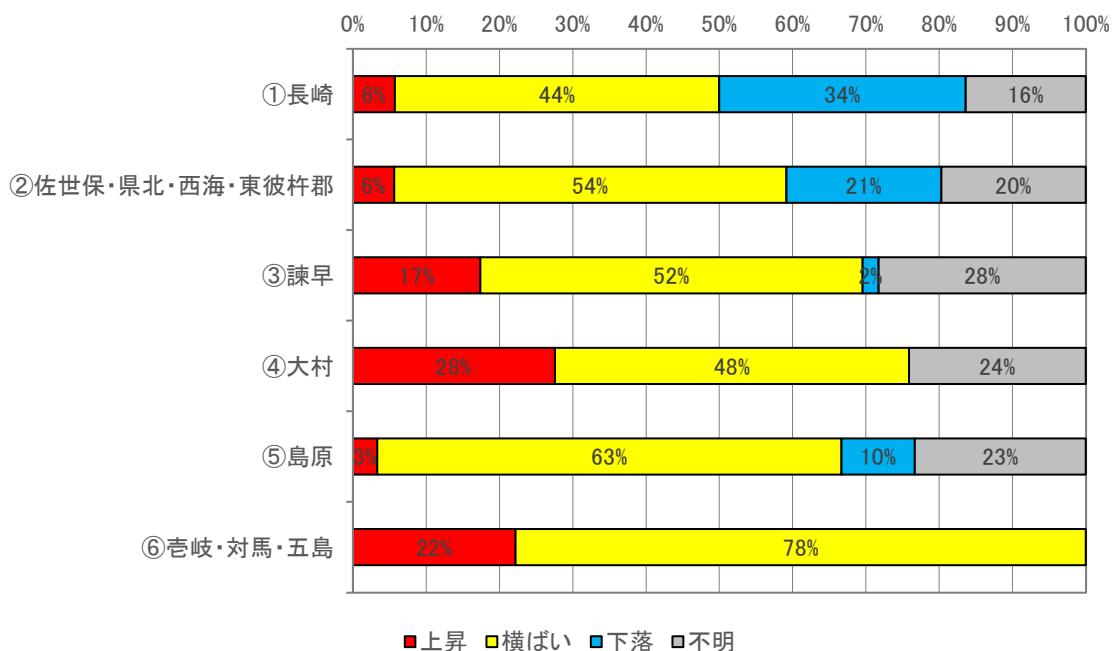
回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	11	75	25	11	122	-12.6	-11.6	-1.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	6	46	7	11	70	-1.7	0.0	-1.7
③諫早	20	15	0	11	46	57.1	20.6	36.5
④大村	12	12	0	5	29	50.0	37.0	13.0
⑤島原	6	21	1	2	30	17.9	-9.1	27.0
⑥壱岐・対馬・五島	4	5	0	0	9	44.4	14.3	30.1
全体	59	174	33	40	306	9.8	2.0	7.8

過去から今回までのDI値推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	-28.5	-33.1	-38.3	-29.7	-24.8	-18.5	-11.6	-12.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-25.6	-19.7	-18.1	-18.8	-16.4	-5.2	0.0	-1.7
③諫早	-6.3	0.0	-17.9	-5.9	10.3	3.2	20.6	57.1
④大村	-3.4	9.4	3.6	-2.9	12.5	12.5	37.0	50.0
⑤島原	-22.2	-12.5	-13.0	-7.4	0.0	-8.3	-9.1	17.9
⑥壱岐・対馬・五島	0.0	-12.5	12.5	14.3	14.3	-11.1	14.3	44.4

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	41	20	122	-33.3	-49.4	16.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	4	38	15	14	71	-19.3	-20.3	1.0
③諫早	8	24	1	13	46	21.2	0.0	21.2
④大村	8	14	0	7	29	36.4	36.4	0.0
⑤島原	1	19	3	7	30	-8.7	-35.3	26.6
⑥壱岐・対馬・五島	2	7	0	0	9	22.2	-28.6	50.8
全体	30	156	60	61	307	-12.2	-24.6	12.4

過去から今回までのDI値推移

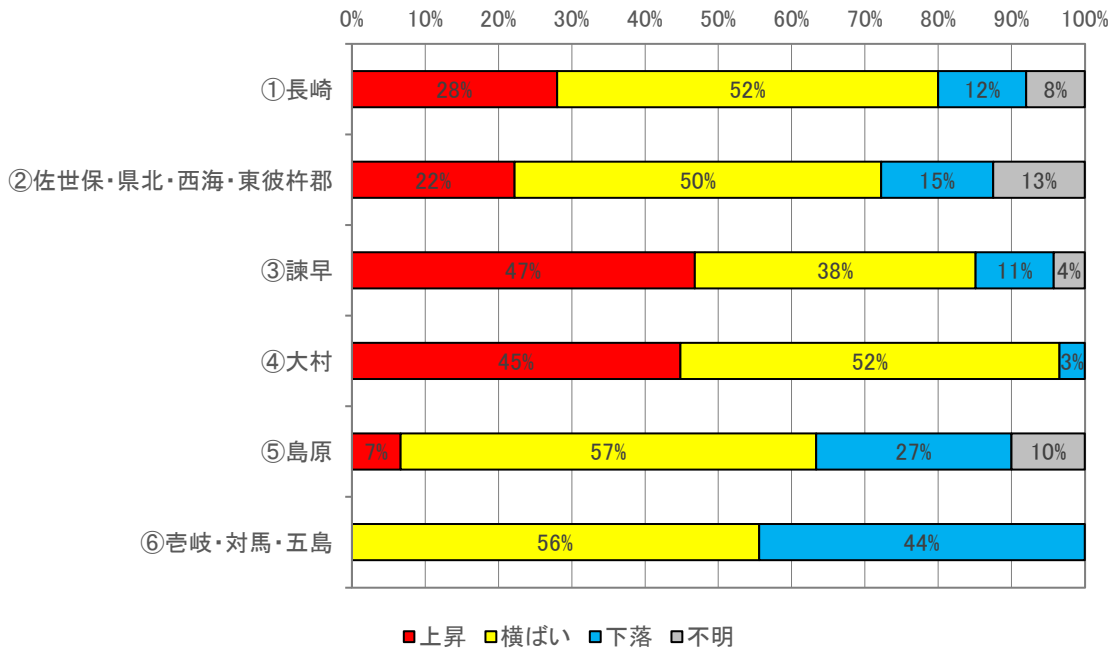
エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	-46.0	-40.2	-50.0	-60.0	-57.3	-44.7	-49.4	-33.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-51.3	-39.1	-28.6	-56.1	-55.2	-20.4	-20.3	-19.3
③諫早	-27.6	-14.3	-27.0	-35.5	-10.5	-12.9	0.0	21.2
④大村	-3.7	3.3	7.7	-14.3	-17.4	6.3	36.4	36.4
⑤島原	-57.1	-38.1	-55.0	-60.9	-38.1	-45.8	-35.3	-8.7
⑥壱岐・対馬・五島	-33.3	-22.2	-28.6	-33.3	-28.6	-37.5	-28.6	22.2

【問3】

1年後（令和7年10月1日）の土地価格及び賃料の動向は、現在（令和6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



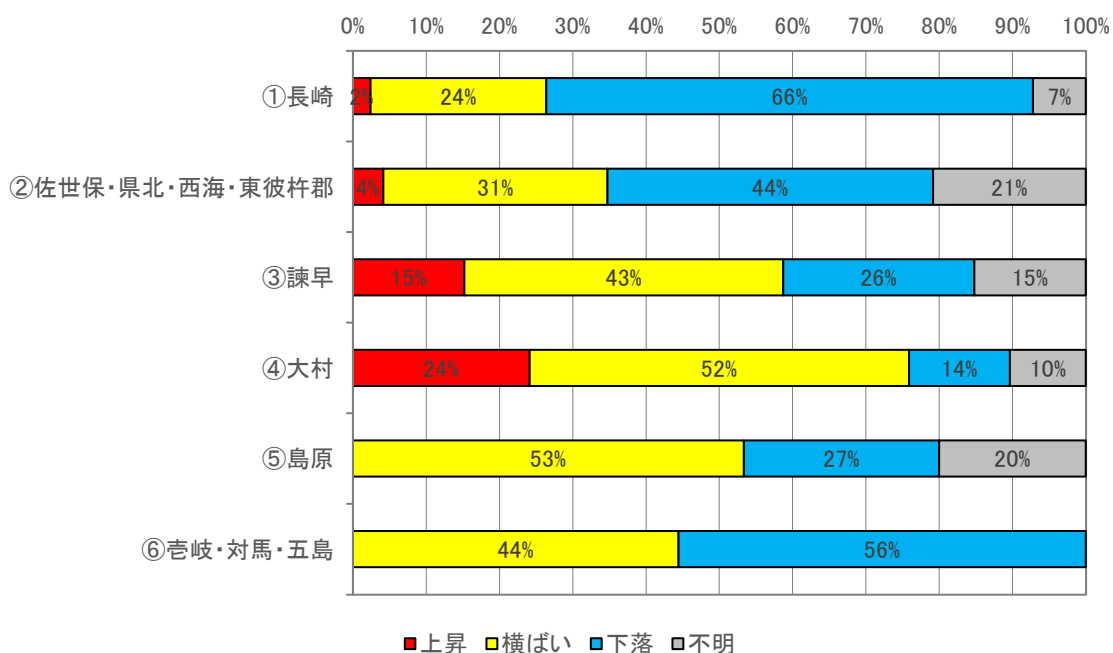
回答数及びDI値

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	35	65	15	10	125	17.4	25.9	-8.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	16	36	11	9	72	7.9	10.1	-2.2
③諫早	22	18	5	2	47	37.8	41.3	-3.5
④大村	13	15	1	0	29	41.4	66.7	-25.3
⑤島原	2	17	8	3	30	-22.2	-34.6	12.4
⑥壱岐・対馬・五島	0	5	4	0	9	-44.4	-57.1	12.7
全体	88	156	44	24	312	15.3	21.8	-6.5

過去から今回までのDI値推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	23.7	33.3	20.7	-1.5	16.8	24.6	25.9	17.4
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	8.2	17.3	9.1	5.3	9.2	26.2	10.1	7.9
③諫早	21.2	20.0	0.0	-25.7	19.6	37.1	41.3	37.8
④大村	51.4	46.9	26.7	29.3	44.1	58.3	66.7	41.4
⑤島原	-33.3	-20.0	-27.3	-42.3	-30.8	-19.2	-34.6	-22.2
⑥壱岐・対馬・五島	-50.0	-44.4	-25.0	-57.1	-28.6	-44.4	-57.1	-44.4

住宅地(斜面地)価格



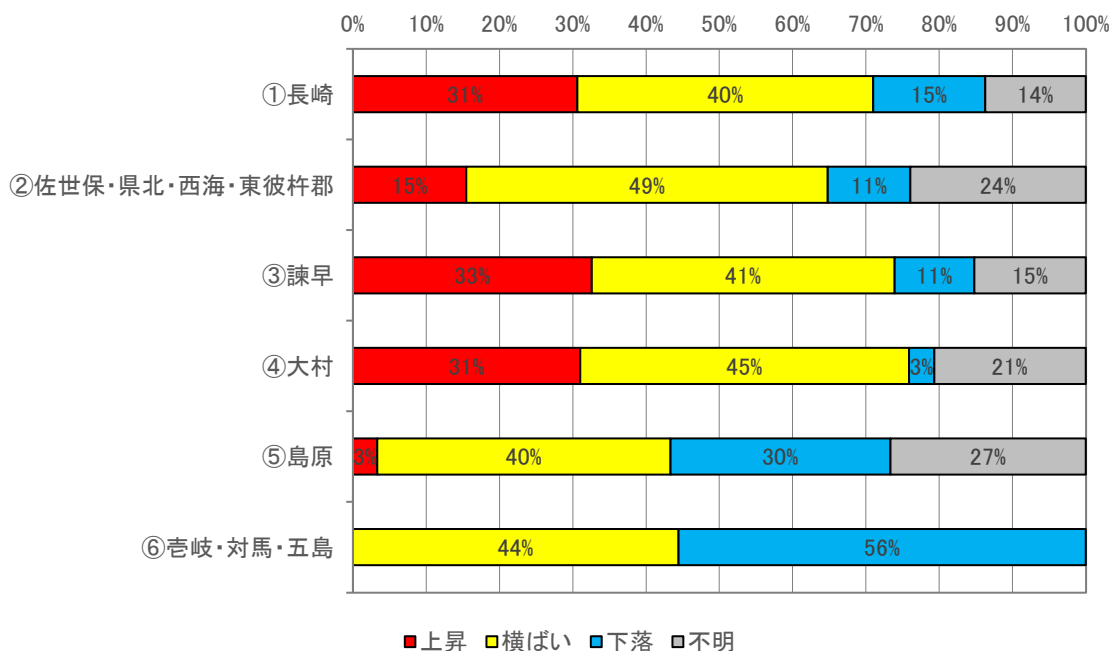
回答数及びDI値

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	3	30	83	9	125	-69.0	-69.6	0.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	3	22	32	15	72	-50.9	-44.8	-6.1
③諫早	7	20	12	7	46	-12.8	-15.8	3.0
④大村	7	15	4	3	29	11.5	6.7	4.8
⑤島原	0	16	8	6	30	-33.3	-47.4	14.1
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	5	0	9	-55.6	-83.3	27.7
全体	20	107	144	40	311	-45.8	-45.4	-0.4

過去から今回までのDI値推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	-62.9	-65.2	-67.6	-74.0	-69.6	-66.4	-69.6	-69.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-34.8	-39.5	-42.7	-63.0	-43.5	-38.3	-44.8	-50.9
③諫早	-29.6	-16.3	-39.0	-65.7	-26.8	-8.8	-15.8	-12.8
④大村	15.2	3.3	-18.5	-10.8	12.5	12.5	6.7	11.5
⑤島原	-52.9	-47.4	-64.7	-60.0	-66.7	-40.9	-47.4	-33.3
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	-66.7	-50.0	-100.0	-80.0	-75.0	-83.3	-55.6

商業地価格



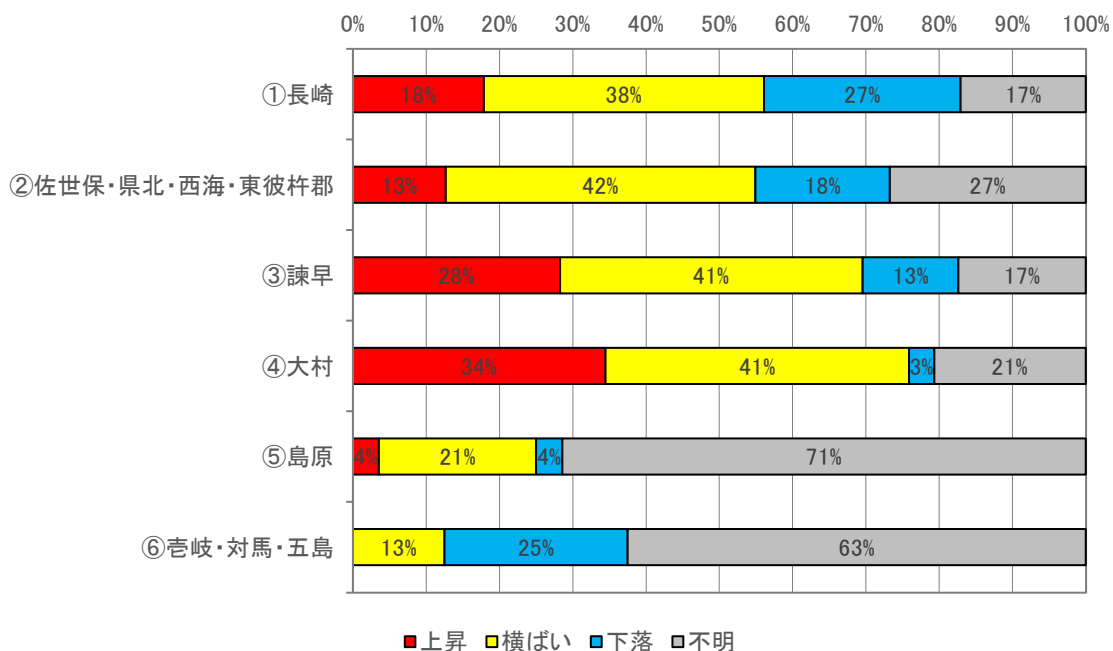
回答数及びDI値

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	38	50	19	17	124	17.8	24.8	-7.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	11	35	8	17	71	5.6	3.3	2.3
③諫早	15	19	5	7	46	25.6	44.4	-18.8
④大村	9	13	1	6	29	34.8	60.0	-25.2
⑤島原	1	12	9	8	30	-36.4	-38.1	1.7
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	5	0	9	-55.6	-50.0	-5.6
全体	74	133	47	55	309	10.6	18.9	-8.3

過去から今回までのDI値推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	28.8	42.2	31.0	-3.1	16.0	28.7	24.8	17.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-14.3	12.5	4.4	-27.5	1.8	4.1	3.3	5.6
③諫早	7.7	5.3	2.6	-33.3	14.6	25.0	44.4	25.6
④大村	28.6	33.3	22.2	5.7	29.6	42.4	60.0	34.8
⑤島原	-43.8	-27.3	-35.3	-59.1	-55.6	-34.8	-38.1	-36.4
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	-55.6	-42.9	-83.3	-42.9	-66.7	-50.0	-55.6

中古マンション



回答数及びDI値

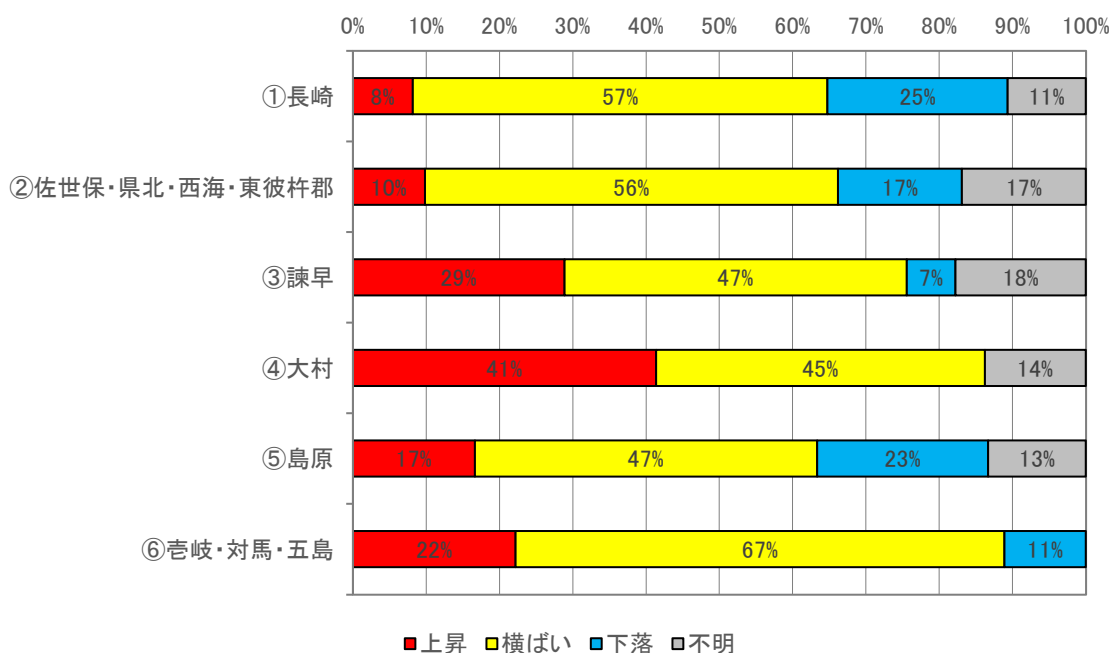
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	22	47	33	21	123	-10.8	-10.6	-0.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	9	30	13	19	71	-7.7	5.1	-12.8
③諫早	13	19	6	8	46	18.4	11.4	7.0
④大村	10	12	1	6	29	39.1	56.5	-17.4
⑤島原	1	6	1	20	28	0.0	20.0	-20.0
⑥壱岐・対馬・五島	0	1	2	5	8	-66.7	-75.0	8.3
全体	55	115	56	79	305	-0.4	4.0	-4.4

過去から今回までのDI値推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	10.0	12.4	-4.7	-17.1	-4.7	-1.6	-10.6	-10.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	5.3	7.8	9.7	3.1	14.5	19.6	5.1	-7.7
③諫早	-3.7	-8.6	-10.8	-27.6	-5.7	14.3	11.4	18.4
④大村	19.2	40.7	12.5	3.4	25.0	46.4	56.5	39.1
⑤島原	-100.0	0.0	-33.3	-16.7	-33.3	-12.5	20.0	0.0
⑥壱岐・対馬・五島	-25.0	-50.0	0.0	0.0	-66.7	-66.7	-75.0	-66.7

予測

住宅賃料



回答数及びDI値

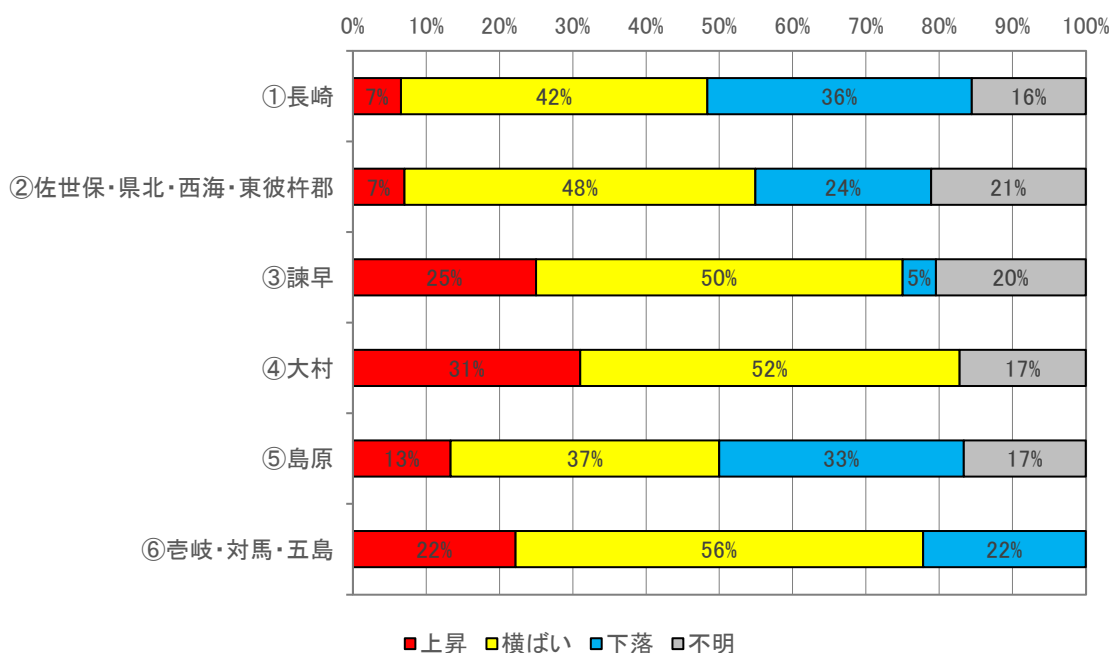
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	10	69	30	13	122	-18.3	-9.5	-8.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	7	40	12	12	71	-8.5	1.5	-10.0
③諫早	13	21	3	8	45	27.0	22.2	4.8
④大村	12	13	0	4	29	48.0	34.6	13.4
⑤島原	5	14	7	4	30	-7.7	-8.3	0.6
⑥壱岐・対馬・五島	2	6	1	0	9	11.1	0.0	11.1
全体	49	163	53	41	306	-1.5	2.8	-4.3

過去から今回までのDI値推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	-24.2	-34.3	-41.7	-41.9	-21.6	-23.1	-9.5	-18.3
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-30.2	-18.7	-20.8	-40.8	-18.6	6.9	1.5	-8.5
③諫早	-20.0	-21.6	-18.4	-33.3	-2.5	0.0	22.2	27.0
④大村	-6.9	3.2	-10.7	-18.2	15.4	6.3	34.6	48.0
⑤島原	-11.1	-16.7	-27.3	-34.6	-3.8	-17.4	-8.3	-7.7
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	-11.1	-12.5	0.0	0.0	-22.2	0.0	11.1

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	8	51	44	19	122	-35.0	-37.5	2.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	5	34	17	15	71	-21.4	-15.0	-6.4
③諫早	11	22	2	9	44	25.7	14.3	11.4
④大村	9	15	0	5	29	37.5	30.4	7.1
⑤島原	4	11	10	5	30	-24.0	-30.0	6.0
⑥壱岐・対馬・五島	2	5	2	0	9	0.0	-28.6	28.6
全体	39	138	75	53	305	-14.3	-17.0	2.7

過去から今回までのDI値推移

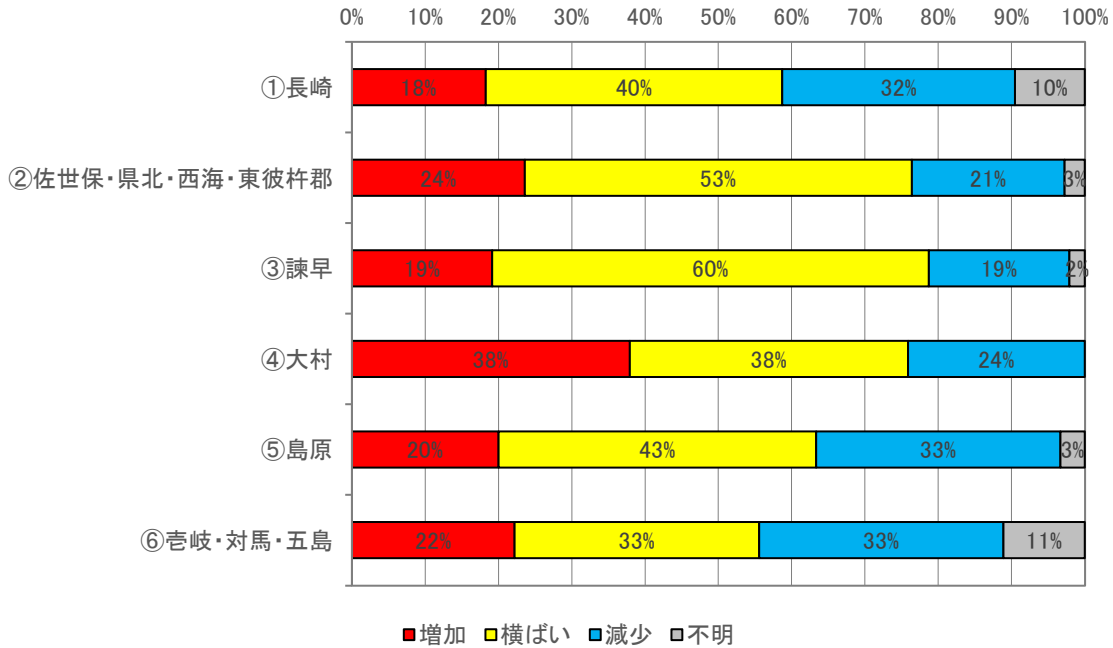
エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	-40.5	-37.5	-46.7	-68.6	-53.3	-46.0	-37.5	-35.0
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-41.0	-30.0	-26.1	-66.7	-37.9	-14.5	-15.0	-21.4
③諫早	-37.0	-21.6	-17.9	-41.9	-10.8	-9.7	14.3	25.7
④大村	-7.4	13.3	-3.8	-25.8	0.0	13.3	30.4	37.5
⑤島原	-28.6	-34.8	-52.6	-58.3	-47.8	-39.1	-30.0	-24.0
⑥壱岐・対馬・五島	-20.0	-22.2	-14.3	-83.3	-33.3	-50.0	-28.6	0.0

【問4】

現在（令和6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5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



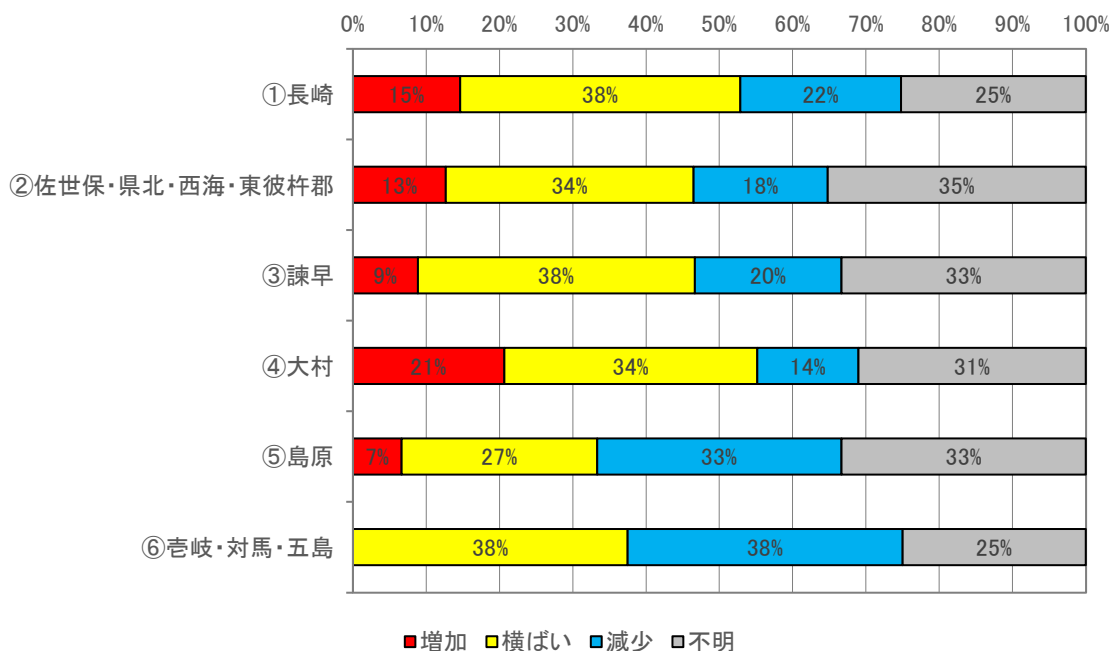
回答数及びDI値

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	23	51	40	12	126	-14.9	-6.7	-8.2
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	17	38	15	2	72	2.9	-13.7	16.6
③諫早	9	28	9	1	47	0.0	19.0	-19.0
④大村	11	11	7	0	29	13.8	18.2	-4.4
⑤島原	6	13	10	1	30	-13.8	-8.3	-5.5
⑥壱岐・対馬・五島	2	3	3	1	9	-12.5	14.3	-26.8
全体	68	144	84	17	313	-5.4	-1.4	-4.0

過去から今回までのDI値推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	0.8	-11.5	-12.2	-18.5	-12.6	-19.9	-6.7	-14.9
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	4.2	5.0	5.5	-14.3	-4.5	2.9	-13.7	2.9
③諫早	19.4	-2.4	-4.5	-5.7	16.3	10.8	19.0	0.0
④大村	9.1	18.8	0.0	0.0	2.9	41.7	18.2	13.8
⑤島原	-20.0	-34.6	-20.0	-23.1	-26.9	7.7	-8.3	-13.8
⑥壱岐・対馬・五島	28.6	22.2	-12.5	12.5	0.0	-33.3	14.3	-12.5

商業地および投資物件取引



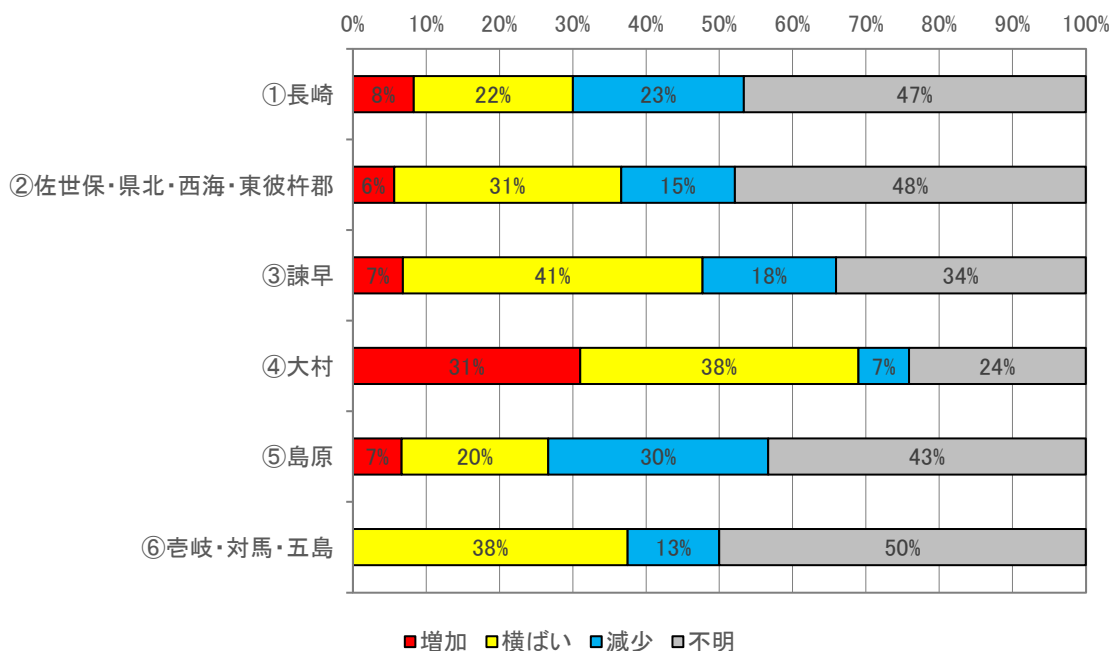
回答数及びDI値

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	47	27	31	123	-9.8	-1.3	-8.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	9	24	13	25	71	-8.7	-14.8	6.1
③諫早	4	17	9	15	45	-16.7	10.0	-26.7
④大村	6	10	4	9	29	10.0	19.0	-9.0
⑤島原	2	8	10	10	30	-40.0	-50.0	10.0
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	3	2	8	-50.0	-16.7	-33.3
全体	39	109	66	92	306	-12.6	-5.4	-7.2

過去から今回までのDI値推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	-11.0	-13.5	-39.6	-37.6	-28.1	-23.0	-1.3	-9.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	3.2	-33.9	-22.6	-19.0	-28.6	-7.8	-14.8	-8.7
③諫早	0.0	-3.8	-28.6	-28.0	-3.6	-24.0	10.0	-16.7
④大村	-14.3	-22.7	-20.0	-37.5	-25.0	7.7	19.0	10.0
⑤島原	-63.6	-53.3	-58.8	-61.5	-50.0	-26.3	-50.0	-40.0
⑥壱岐・対馬・五島	-25.0	0.0	16.7	-50.0	25.0	-85.7	-16.7	-50.0

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	10	26	28	56	120	-28.1	0.0	-28.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	4	22	11	34	71	-18.9	-12.5	-6.4
③諫早	3	18	8	15	44	-17.2	30.0	-47.2
④大村	9	11	2	7	29	31.8	25.0	6.8
⑤島原	2	6	9	13	30	-41.2	-33.3	-7.9
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	1	4	8	-25.0	-20.0	-5.0
全体	28	86	59	129	302	-17.9	2.4	-20.3

過去から今回までのDI値推移

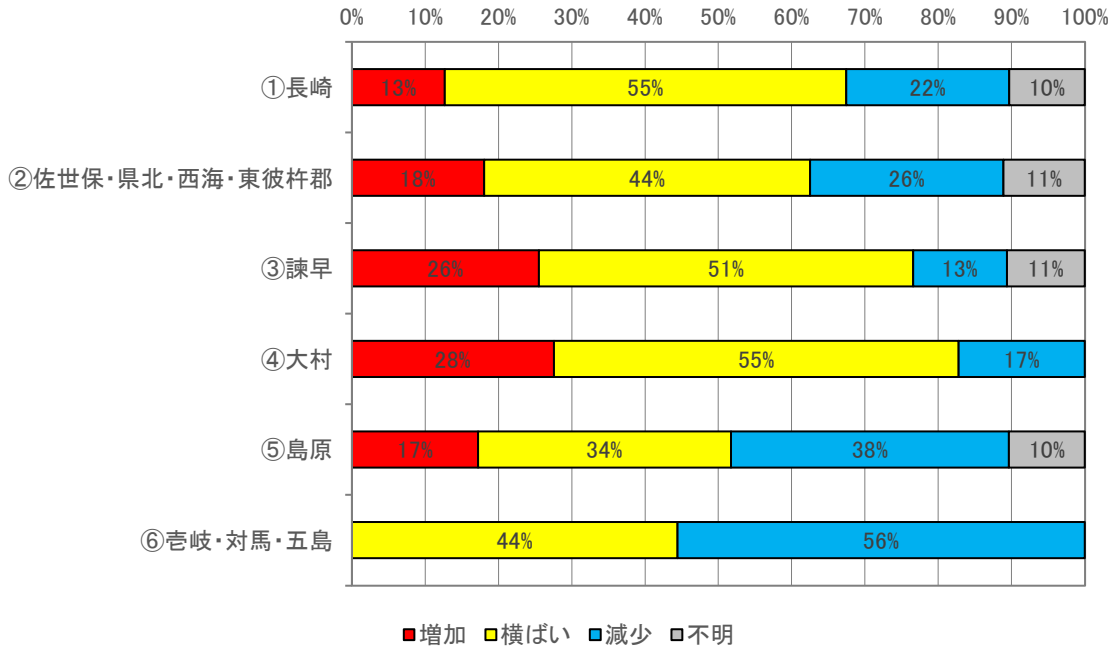
エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	-10.8	-9.4	-12.1	-19.4	-19.1	-14.3	0.0	-28.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-15.4	-16.7	-6.5	-16.3	-8.9	4.5	-12.5	-18.9
③諫早	6.3	8.3	-20.0	-10.0	7.7	14.3	30.0	-17.2
④大村	-10.5	12.5	0.0	10.0	43.5	28.0	25.0	31.8
⑤島原	-57.1	-40.0	-30.0	-71.4	-41.7	-7.1	-33.3	-41.2
⑥壱岐・対馬・五島	-40.0	0.0	0.0	-50.0	0.0	-66.7	-20.0	-25.0

【問5】

1年後（令和7年10月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、現在（令和6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

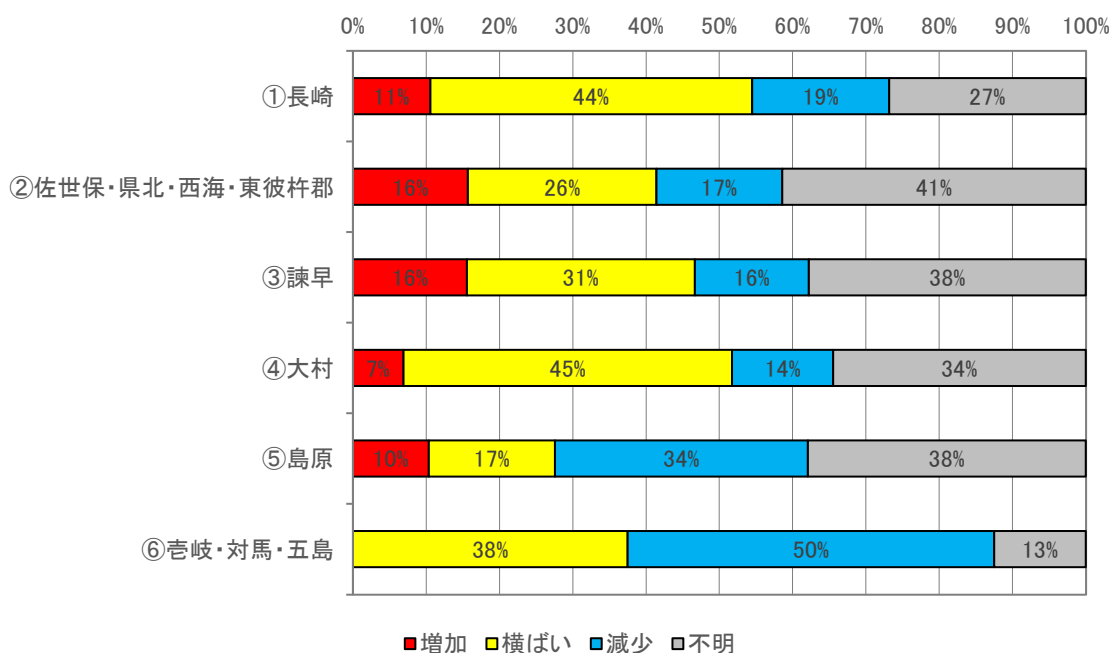
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数合計	今回DI	前回DI	今回DI-前回DI
①長崎	16	69	28	13	126	-10.6	-5.9	-4.7
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	13	32	19	8	72	-9.4	-7.0	-2.4
③諫早	12	24	6	5	47	14.3	14.3	0.0
④大村	8	16	5	0	29	10.3	12.9	-2.6
⑤島原	5	10	11	3	29	-23.1	-20.8	-2.3
⑥壱岐・対馬・五島	0	4	5	0	9	-55.6	0.0	-55.6
全体	54	155	74	29	312	-7.1	-2.2	-4.9

過去から今回までのDI値推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	-5.8	-2.2	-13.4	-16.0	1.9	-9.2	-5.9	-10.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-4.3	5.0	4.2	-12.2	7.8	9.5	-7.0	-9.4
③諫早	32.3	5.0	4.7	-5.6	25.0	13.9	14.3	14.3
④大村	9.7	12.5	18.8	-28.9	5.9	13.9	12.9	10.3
⑤島原	-20.0	-20.0	-31.6	-32.0	-20.0	8.0	-20.8	-23.1
⑥壱岐・対馬・五島	20.0	11.1	-12.5	-37.5	16.7	-11.1	0.0	-55.6

予測

商業地および投資物件取引



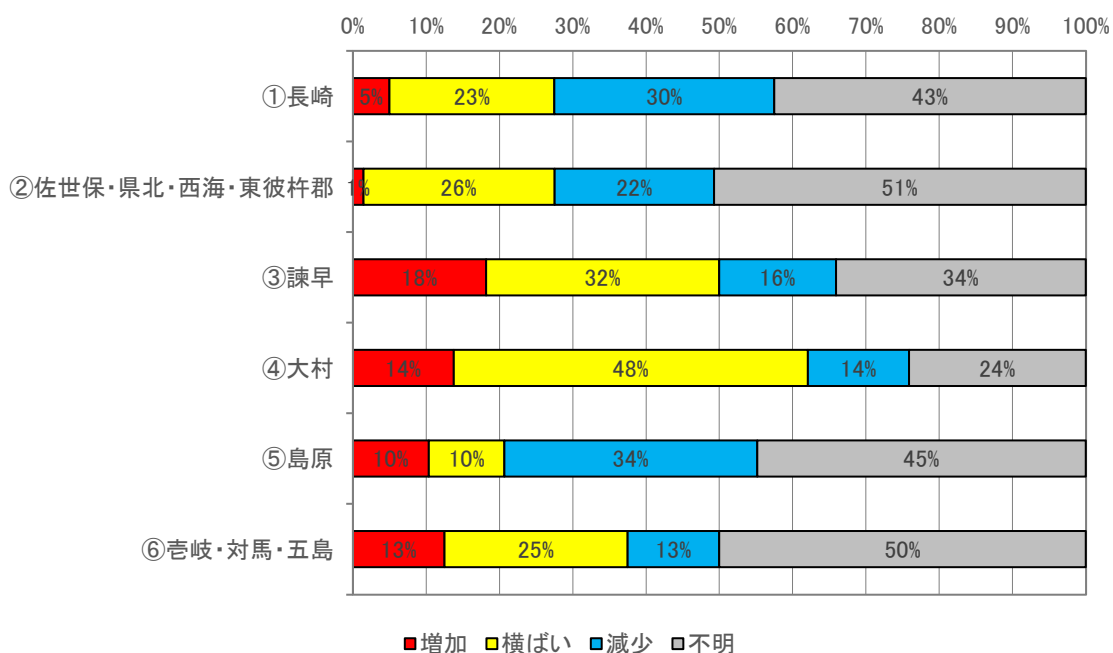
回答数及びDI値

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	13	54	23	33	123	-11.1	-7.3	-3.8
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	11	18	12	29	70	-2.4	-14.8	12.4
③諫早	7	14	7	17	45	0.0	12.5	-12.5
④大村	2	13	4	10	29	-10.5	4.2	-14.7
⑤島原	3	5	10	11	29	-38.9	-42.1	3.2
⑥壱岐・対馬・五島	0	3	4	1	8	-57.1	-16.7	-40.4
全体	36	107	60	101	304	-11.8	-8.3	-3.5

過去から今回までのDI値推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	-19.8	-14.4	-29.1	-25.5	-13.8	-12.6	-7.3	-11.1
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-20.0	-8.5	-19.6	-21.8	-30.0	-19.1	-14.8	-2.4
③諫早	17.4	-6.9	-22.2	-16.7	-3.2	-8.3	12.5	0.0
④大村	0.0	-14.3	0.0	-68.2	-26.3	7.4	4.2	-10.5
⑤島原	-72.7	-46.7	-57.1	-85.7	-44.4	-15.8	-42.1	-38.9
⑥壱岐・対馬・五島	-25.0	-14.3	0.0	-50.0	0.0	-71.4	-16.7	-57.1

分譲地またはマンション開発



回答数及びDI値

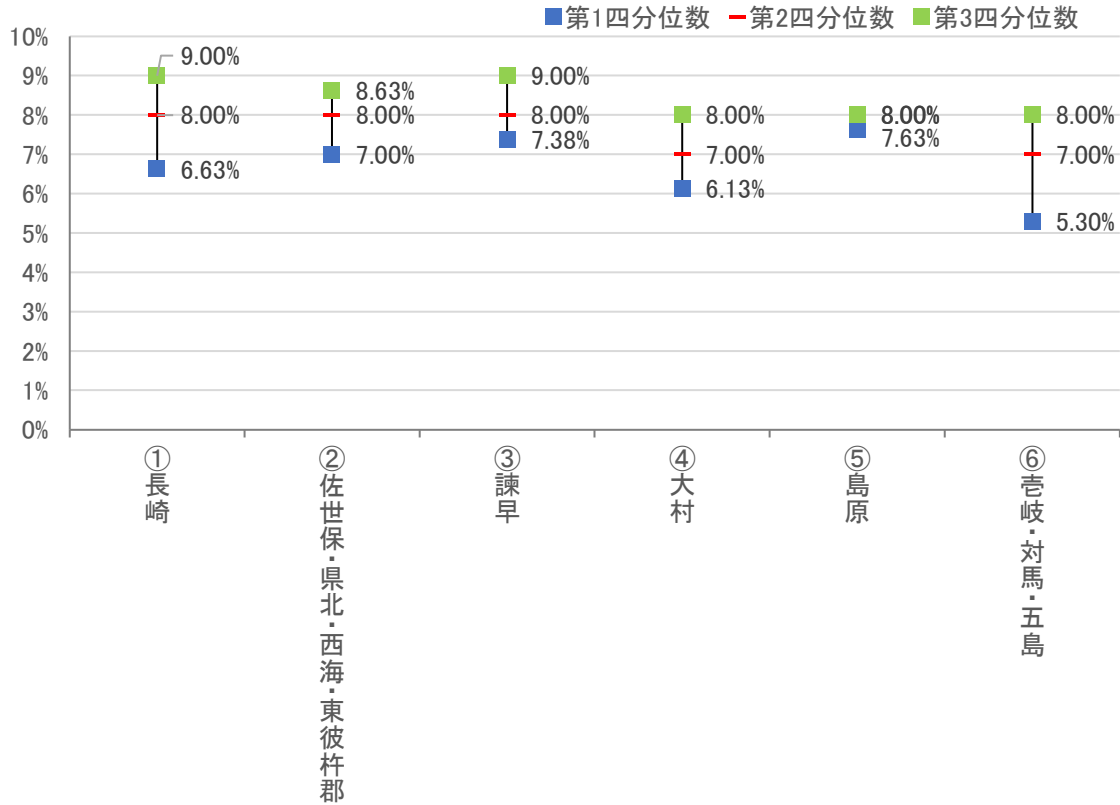
エリア	上昇	横ばい	下落	不明	回答数 合計	今回DI	前回DI	今回DI- 前回DI
①長崎	6	27	36	51	120	-43.5	-15.9	-27.6
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	1	18	15	35	69	-41.2	-25.0	-16.2
③諫早	8	14	7	15	44	3.4	22.6	-19.2
④大村	4	14	4	7	29	0.0	20.8	-20.8
⑤島原	3	3	10	13	29	-43.8	-64.3	20.5
⑥壱岐・対馬・五島	1	2	1	4	8	0.0	-40.0	40.0
全体	23	78	73	125	299	-28.7	-11.0	-17.7

過去から今回までのDI値推移

エリア	H29.6	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	-14.5	-16.2	-12.5	-27.8	-20.5	-28.6	-15.9	-43.5
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	-8.0	-22.0	-8.7	-24.5	-17.4	9.5	-25.0	-41.2
③諫早	15.8	20.0	-17.9	4.0	20.7	-16.0	22.6	3.4
④大村	16.7	13.0	0.0	-28.0	12.5	0.0	20.8	0.0
⑤島原	-75.0	-40.0	-30.0	-50.0	-35.7	-7.1	-64.3	-43.8
⑥壱岐・対馬・五島	0.0	0.0	0.0	-33.3	0.0	-66.7	-40.0	0.0

【問6】

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



エリア	第1四分位数	第2四分位数 (全データの中央値)	第3四分位数	回答数
①長崎	6.63%	8.00%	9.00%	64
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	7.00%	8.00%	8.63%	42
③諫早	7.38%	8.00%	9.00%	22
④大村	6.13%	7.00%	8.00%	20
⑤島原	7.63%	8.00%	8.00%	8
⑥彦岐・対馬・五島	5.30%	7.00%	8.00%	3

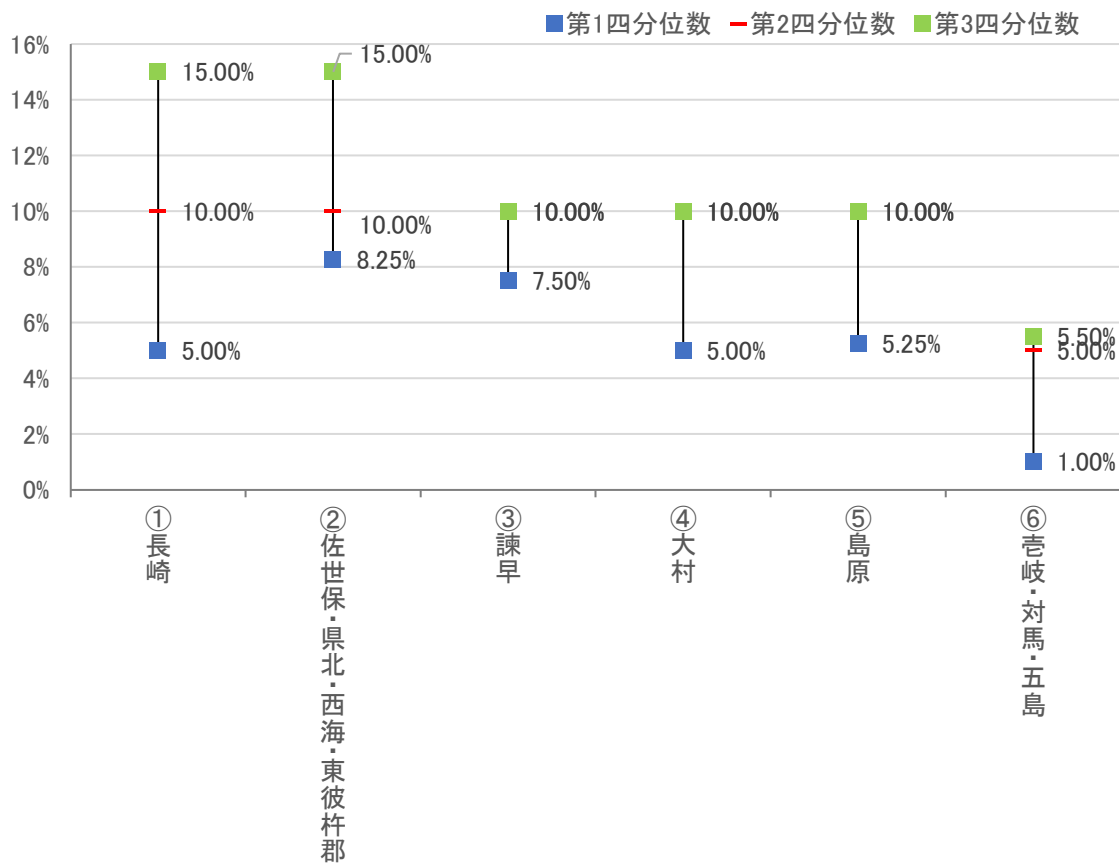
四分位数とは各データの値を大きさの順に並べたときに、4等分する位置の値をいう。小さい方から順に第1四分位数(第2四分位数より下のゾーンにおける中央値)、第2四分位数(全データにおける中央値)、第3四分位数(第2四分位数より上のゾーンにおける中央値)という。

過去から今回までの第2四分位数の推移

エリア	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	8.20%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	9.00%	8.50%	9.50%	8.00%	9.00%	8.50%	8.00%
③諫早	8.00%	9.00%	8.50%	8.50%	7.00%	8.00%	8.00%
④大村	9.55%	9.00%	8.10%	9.00%	8.00%	8.00%	7.00%
⑤島原	9.25%	8.50%	9.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
⑥彦岐・対馬・五島	8.00%	15.00%	7.00%	9.25%	8.50%	7.00%	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	5.00%	10.00%	15.00%	65
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	8.25%	10.00%	15.00%	37
③諫早	7.50%	10.00%	10.00%	23
④大村	5.00%	10.00%	10.00%	19
⑤島原	5.25%	10.00%	10.00%	12
⑥彦岐・対馬・五島	1.00%	5.00%	5.50%	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	H30.6	R1.6	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10
①長崎	10.00%	12.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
②佐世保・県北・西海・東彼杵郡	10.00%	6.00%	10.00%	10.00%	10.00%	9.10%	10.00%
③諫早	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	8.50%	10.00%	10.00%
④大村	12.00%	10.00%	10.00%	10.00%	5.00%	6.00%	10.00%
⑤島原	8.00%	9.50%	15.00%	10.00%	8.00%	5.00%	10.00%
⑥彦岐・対馬・五島	5.00%	5.00%	5.00%	3.25%	6.50%	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）

(株) アスキーハウジング
(株) Asset・Land
(株) アルバ不動産企画
イーリビング (株)
井手企画
永和不動産
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) グランドライン
(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)
(株) 小林不動産
小宮建設 (株)
(株) 西海建設
(有) さかい住宅
(株) 昇陽不動産
(株) 信和ホッとハウス
(同) スエヨシ商会
スターツ長崎 (株)
(株) スマイルハウス
(株) そとわコーポレーション
(株) 谷川建設 谷川不動産
(株) 地中海
田園都市 (株)
東栄不動産 (株)
長崎大建不動産 (株)
ノア通商 (株)
(株) ハウスDECO
(有) ハウスプラン長崎
(株) 花丘建設
(株) パナホーム長崎
(有) 浜田不動産
(株) 浜電気
(有) 浜福商会
ひろせ不動産
(株) ファミリー長崎支店
不動産カドムラ企画
不動地所 (有)
(有) マイホームセンター
(有) マック
松下F P 不動産
丸協不動産

(株) 三上住宅
(有) 三葉住宅
宮川住研 (株)
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)
(有) ランド
(株) ランドトラスト
(株) R I C C
(有) 愛光不動産
(有) アサヒ土地建物
アトム不動産 (株)
(株) あんしん住宅
エースハウス (株)
(株) エスコート
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
きらら不動産 (株)
グローバル不動産
(有) 県北総合住宅
GODO不動産
佐々不動産
(株) サム不動産
サンセール不動産
新日本不動産 (株) 佐世保支店
(株) スカイホーム
(株) S U M I K A
タマホーム (株) 佐世保店
(株) ドアーズ
(株) 東彼不動産
(株) バードハウジング
(株) ファーストホーム
(株) プラム
(有) 古川不動産
(株) ミツワ
明治不動産
(株) 山縣
(株) 山口住建工業
(有) ロン・ホーム企画

(有) 駅前不動産
大村土地建物 (株)
かりん不動産
(有) 十八不動産
(株) シンコー地所
(有) とかい不動産
(株) 富永工務店
(株) 永尾開発
(株) なるみライフサービス
林住宅不動産
(株) ミツワ不動産管理
ライツ不動産長崎 (株)
(有) アート不動産流通
D o u b a r a 不動産
長崎住宅センター (株)
(株) ナカシマ不動産
(有) 中野不動産
(有) ニチエイ地所
(株) ハート不動産
(株) ハウジング
(有) 堀川総本店
マルエイ不動産 (株)
(有) モリ不動産
やまもと設計 (株)
(株) R I C C イエステーション諫早店
エステート・プラス
(株) 喜多不動産
(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
星野建設 (株)
(株) ホンダ不動産
(同) ライフプラン不動産
壱岐不動産 (株)
山一不動産 (株)
(株) カツユウ企画
(株) 杉村
長崎西海移住定住サポートセンター
(株) ネクスタ
B R O S
(株) モダンプロジェ
アースコンサル (有)
(株) ウイングホーム

(株) L&Sグループ
(有) キャプテン西九州
(株) 第百不動産
(株) 松下建設
昭和プランニング
相川工務店 (株)
小野不動産
田中建設産業 (株)
ひまわり不動産 (有)
(株) 浪漫ワークス

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	商業地価格は、長崎駅前再開発・スタジアムシティ開業の効果で上昇したが、今後はそう大きく変わらないのでは。 住宅地価格は、特に斜面地においては人口減少（流出）のため変わらず空き家が増え続け、価格も下落し続けると思われる。
長崎	大東建託様が近所で新築が増えているが、家賃が高く設定されている為、小社の管理物件の家主まで「家賃を上げてほしい」と言って来るので、「上げて入店募集してもTELなくなると思います」とつたえている。 人口が減っているのに、なぜ、新築されるのか？ 35年～50年のローンは、計算出来ているのだろうか！ タマホームでさえ、39億赤字なのに。 不動産の売買は減少するばかりだと思う。
長崎	新築マンションの建築ラッシュの影響で、供給過剰による在庫が増える一方で、顧客の求める価格帯とのギャップも深刻化しているように思われます。
長崎	長崎市内では分譲マンションが供給過多で3年分程度の在庫を抱えている。既にデベロッパーによっては、分譲マンション用地として購入した土地を転売している会社も出てきており、今後商業地が下落に転じて行かないかを懸念している。
長崎	民泊や簡易宿泊所開設を安易に考えている人が多い。 賃貸のキャンセルが増加している。
長崎	長崎駅前再開発は建設途上ですが、だんだん目に見えて形が整ってきました。観光客の増加も楽しみです。 長崎ピーススタジアムは規模が大きく、今後の展開が見ものです。
長崎	「長崎スタジアムシティ」が開業し、長崎市中心部は更に賑やかになってきたように思えますが、中心部以外は人口流出の影響で空家や賃貸の空室が増加しています。もう少し中心部以外に人が集まる様な企業誘致や再開発などの仕掛けが必要だと思います。
長崎	近年不動産大手の営業、開発が目覚ましく、地主様へ直接売買の交渉へ動かれるため、何十年も管理している駐車場であってもどうにもならない。成約の成り行きを見るしかない。（地主様は売却は一切ないと云われたのに、良い条件提示があったものと見られる）
長崎	市街地中心部と周辺の二極化（価格、入居率等全てにおいて）がますます進んで行くものと思われます。
長崎	分譲マンションの供給が相変わらず活発で、来年以降、未販売（売れ残り）の在庫があふれると思われる。
長崎	分譲マンション開発においては供給過多で価格上昇が顕著であり、販売スピードが明らかに鈍化している。 建築コストの上昇が続いており、土地費に対して予算がかけづらくなっており、いかに好立地であっても以前のように土地を高値で仕入れるケースは減少すると思われる。
長崎	ニーズのある土地とない土地の差が激しくなると思われる。
長崎	全国的に好況感が伴わないインフレが進んでいるが、本県においても、物価の高騰に賃金が追い付いていないのが現状で、おおよそ好景気など微塵も感じることはできない。実態が伴わない地価の上昇がここ数年続いていたが、長崎市を中心に不動産市況の低迷が昨年9月くらいから顕著に感じられるようになった。 人口減少と場当たりの開発がこの傾向を助長し、このままでは約半世紀ぶりにスタグフレーションが再来するかもしれない。
長崎	人口の減少に対しての施策は必要。 魅力のある商業開発に加え、行政の時に子育て施策に期待したい。
長崎	仲介業者は土地（宅地）売買の仲介に関して、価格を下げるように売主に要請すべき。 理由：住宅建築価格が3～5割高になっているため。 ：宅地価格は下げられるが、建築費は下がらない。 ：建築費は省エネ住宅義務化になるため更に高くなる。

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	中心部のワンルーム～1LDK（投資用マンション）は飽和状態。 今年3月のマイナス金利解除以来、売買・賃貸とも動き鈍化。 来年以降、さらなる政策金利引き上げを注視。
長崎	物価高騰に所得が追いついていない状況であり、しばらく調整が続くと予想される。
長崎	物価上昇に比例して建築単価が上昇しているため、マンションデベ及びホテルの新規購入の条件がキビシイものになっていると思われます。また、地方と都市部、中小企業と大企業等、資金、貧富の差が大きくなったと感じた一年でした。
長崎	ここ数年上昇基調でしたが、昨年あたりから高止まり、もしくは減少基調にあるように感じます。
長崎	県外へ観光の見通しは少なからずも多少望まれると思われませんが、不動産（取引業）に於いては期待出来ずと感じられる。
長崎	土地価格、建物価格の上昇、金利の動向、物価高など多くのマイナス要因から、長崎の一般的な所得層の世帯は住宅の検討自体が難しくなっている印象。 特にマンションは新築の売れ行き次第で大きな価格崩壊が起きるのではないかと心配している。
長崎	新しい賃貸物件はそれなりに入居希望があるが、築年数経過物件はリフォームで大きく手を入れられない限り空室は埋まらない。そもそも若年層の賃借希望者がとても減ったと思う。少子化も進むので今後上向き見込みはない。リフォームで他にないアイデアを（室内デザイン）取り入れれば勝機はあると思う。物価は上がり手取りが増えない中、賃料が高いと借手はつかない。しかし貸主も賃料を上げないと修繕費上昇についていけない。不動産の先行きはとても暗く、業種として今の形は続くのだろうかと思う。
長崎	当社の主な営業地域は長崎市南部ですが、そもそもこの地域に投資用物件は極端に少ない為、問6、問7は不明となりました。 普通のアパートの賃料についても、値下げして申し込みがあれば良いのですが、賃料の問題というよりそもそも需要が少なく困っております。
長崎	<ul style="list-style-type: none"> ・スタジアムシティによる賃貸住宅市場への影響は、予想よりなかった。 ・長崎市、時津町、長与町の個人の転居件数が昨年比べて増加した。 ※当社実績としては、昨対115%以上の増加が見られました。 ・長崎市は、長崎駅と浦上駅周辺の家賃が上昇し、浜町エリアは家賃と入居率ともに下落する傾向が見られています。
長崎	斜面地物件については、車の出入可外は全くと言っていい程、取引不可能である。国庫帰属される方が増加傾向にある。
長崎	令和6年、春から夏にかけて売買取引は旺盛でとても忙しかったが「物価高」の世間への浸透と呼応するように秋口から売買取引は無風となり、後半戦とても厳しかった。巷では好景気も景気の悪化も一番先に不動産業者が察知すると云われるが、これに準えれば、この場面は景気後退のシグナルなのかもしれないと思う。また、買うにしる、建てるにしる、エンドユーザーがこの「物価高」（資材費・人件費高騰）に付いてゆけず、買い控えに回っているようにも感じる。ちなみに、直近の我が家の電気・ガス料金も驚くほど値上がりし、お昼に食べたちゃんぽんはなんと！税込1,760円だった。ため息が出る。
長崎	長崎駅再開発及びスタジアム建設により観光客等は増加していると思われませんが、継続できるか微妙です。斜面地利用開発計画が重要と思います。
長崎	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人の投資家が物件を探す傾向が見られる。 ・人口減少により、単身者向けの賃貸物件の空室が多いと感じる。
長崎	投資用賃貸アパート・マンションについては需要と供給のバランスが完全に崩れていると思う。 10年後20年後の街づくりを考えても業者都合で開発していると思う。
長崎	中心部はマンションの建設が進んで、新築・中古共、価格も高くなっているが、斜面地や高台に関しては逆に戸建・マンション共に価格が下がっており、空家、空室が増加しているように思えます。

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
佐世保	住宅業界は、材料、物流、人件費の高騰により価格が上昇しており、厳しい状況により戸建住宅が減少しています。
佐世保	既成市街地（平坦地）のスポット的な再開発が散見されます。 低価格帯の新築戸建物件の売れ行きが、高価格帯のそれに比べて堅調だと感じます。
佐世保	佐々町に関しては賃貸物件、土地売買共に好調です。（今のところは）
佐世保	・建築資材の高止まりによる住宅価格の高騰 ・住宅ローン金利上昇による市場への影響
佐世保	そろそろFAXを卒業してほしい。 物価上昇、金利上昇と、業界の今後に不安です。
佐世保	住宅地開発において近隣の土地価格に影響が生じている。 相場から30%プラス程度の価格を売主より求められ、査定根拠が成り立たない。 住宅開発同様に、一括査定サイトによっても、価格が上がり、査定根拠が成り立っていない。
佐世保	中古住宅の空き家の需要はあるが、相続（登記関係）等がうまくいかず解体せざるを得なかったり、進まなかったりが多い。とてももったいない。 行政で空き家の認定等行い、売却できるようにしていただきたい。
佐世保	大手の検索エンジン（民間）とたっけんくんと差別化を計ってもらいたい。 公益社団法人で宅建業者の塊りで運営されている訳で、例えば信頼のたっけんくんとか安心のたっけんくんとか形容詞をつける。ホッとするたっけんくん 愛を感じるたっけんくんとかどうでしょう。
佐世保	特に若い年齢層の人口流出で、地域の経済力、人口の衰退が進んでいるように思う。
佐世保	・住宅ローン金利の上昇、物価高騰の影響を受け、新築や築浅物件の購入者が減少。中古住宅（リフォーム）の需要が高まった。 ・金利上昇に伴い、収益物件の売却依頼が増加。
佐世保	・市内、傾斜地における空家が、ますます加速するものと思われる。 ・資材高騰と消費者の可処分所得の低減に伴い、新築物件の販売が厳しくなる傾向。 ・市内の人口の高齢化加速と若年層の流出により、相続に伴う売物件の増加が推考される。
諫早	資材高騰により、宅地開発、住宅価格の値上がりにて、今後、減少傾向。
諫早	諫早の場合、人口増加が考えられる（商業地が開発される為）。
諫早	単身用賃貸マンション、アパートが供給過多のため、入居率が著しく低下しています。
諫早	諫早においては、ゆめタウンの開業予定があり、住宅地の需要が増えてくると思います。
諫早	減税に関する具体的な施策が見えないまま、賃金の伸びは鈍く、物価の上昇は激しく、可処分所得は目減りする中で、若年層の海外への出稼ぎが相次いでおり、新規物件の供給を止めたとしても、空室、空家率は上昇の一途を辿るのではないかと益々不安を募らせているところ。
諫早	新築マンション、アパートが増えており、全て成約するのか疑問。人も増えると予想されるので、なんとか諫早が活気づいてほしいです。 中古マンション、アパート等の空家も悩みどころ。
諫早	相続や登記の手続きがされていないため、手が付けられない空家、空地が多く見受けられる。どうにか出来たら良いのと思うことが沢山あります。
諫早	諫早市内には恐ろしい程の賃貸物件の建築が進んでいる。 数年後どうなるのか？
諫早	諫早市内の賃貸物件の建築ラッシュが続いているが既存の賃貸物件の入居率の低下に伴い賃料で対応してきた場合、現在建築中の物件は家賃設定が高いために入居のあしかせになる恐れと、今後の景気の動向で大分キャノンのようになる場合も考えられるので不安である。

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
諫早	諫早地区においては、令和8年度に向け、京セラの工場、ゆめタウン、県南振興局等の完成に向け、未だ雇用・異動は始まっていないが、先行的に賃貸物件の供給が増加した為、供給過剰ぎみであり、空室が多くなっているようである。
諫早	インフレの影響が大きく、仲介業等で価格が読めない案件が増加し、期間も長くなっていると感じます。
諫早	物価高による材料費高騰、平野部が少ない県だから土地がないなどあまり良い話は聞かない昨今ですが、他県から入ってくる資本による展開は上手にカスタマーに対し響いています。 駅前再開発も結構だと思うが、所詮大都市の二番煎じなので、都市部（長崎、佐世保、諫早、大村）以外への注力も必要なのでは？と感じます。私たちの「長崎」にしかない魅力はまだ多いですよ！！
大村	大村市は新幹線の好影響が残っています。 まだ数年は価格は上昇すると考えます。
大村	最近になって大村市内でも新築建売住宅の在庫数も増えており、やはり、建築資材の高騰、住宅ローンの金利上昇により、住宅建設の勢いに陰りが感じられるようになった。また将来人口の増加を当て込んだアパート建築についても、供給過多が顕著になっており、特に単身者用のアパートが、新築でも空室率が高くなってきている。 大村市内は、市街化区域、市街化調整区域の線引きがされていない未線引地域のため、土地開発の制限が緩やかで、ほとんどがミニ開発に頼っており、町並みの景観が崩れつつあるように思われる。
大村	大村市は、人口増加に伴いアパートの建築が増加しているが、近年はアパートの供給過多により、空室が目立つようになっている。
大村	宅地分譲計画は増加していると思います。 新大村駅近辺も含め、賃貸住宅の供給は多いです。土地の価格や家賃も上昇しているので今後は売れなくなるのではと感じています。
大村	建築費の高騰により注文住宅がかなり減ると思われる。メーカーは建売に重点を置いているようです。 我々分譲業者は今迄のような感覚では事業をする事はできないだろう。慎重に判断して進めなければと思います。
大村	大村市は住宅地開発がかなり増加しているが、住宅メーカーの建築条件付の宅地が増え、最終ユーザーに引渡される前の宅地が多く、将来供給過多になるおそれがあります。
大村	新幹線効果をはじめ需要増により、良い意味での不動産価格の上昇を続けているが、原材料等の高止まり（なお上昇中）による不動産価格高騰は消費者の賃金上昇とのバランスが取れなくなった時に、弾けるのではないかと。マンションでもあるように価格上昇を見越した投資・投機的な売買が増えるとさらにバランスが崩れる事になりかねず、これ以上の過度な価格上昇にはならないことを期待したい。
大村	新築物件の価格の高騰により開発が足踏み状況。現在開発土地の消化が優先。 開発があっても小規模ではないか。 金利の動向が気になるようです。 諫早市の40戸連たんの規制緩和と大型商業施設、企業誘致で大村市は頭打ちではないか。 新幹線効果も新大村駅近辺のみ。
大村	円安の進行、物価の高騰（資材、建築費）、人口減少と人手不足により、不動産市況にも影響が出始める頃だと思う。 金利の上昇など、今すぐに影響があるという訳ではないが、近い将来を見据えて、物件価値の見直しや投資対象の見極めを行っていく必要があると感じる。
島原	賃貸アパート、マンションの供給増大。需要とのバランス気になる所。
島原	雲仙市全体の人口は、本県の傾向にもれず減少傾向がつづいているが、第2工業団地新設や、大型商業施設の開業を控える県央地区（諫早市）に近い一部の地区（愛野町、吾妻町）で住宅地需要が高まりつつあり、賃貸住宅、分譲宅地造成などの開発が盛んに行われている。

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
島原	<p>島原市では、賃貸住宅の場合、新築についてはコストプッシュ型の賃料上昇が見られ、空室状況は新築の増加によって、次第にタイトに成って来ています。店舗、事務所については、コロナ後から飲食店出店の需要が旺盛ではあるものの、入居希望者の厳しいコスト意識から、募集賃料の下落が見られます。</p> <p>売買については、相続を原因とする遠隔地在住の方が年々増加しており、比較的所得の低い層は中古物件を購入してリフォーム後入居し、高額所得者は更地を購入して大手住宅メーカーで新築を建てて入居するという、二極化が明確に成って来ている。</p>
島原	<p>300万前後のボロボロの空き家をフルリノベーションして見た目はほぼ新築、だけど新築より安い価格で出すと非常にウケが良いです。</p>
島原	<p>本年度は、賃貸物件の取り扱いが、前年度と比較して減少致しました。</p> <p>売却物件に関しては、令和6年4月からの相続登記義務化に伴い、相談案件の売却相談が増えた傾向にあります。</p> <p>また、県外からの移住を希望され土地若しくは中古住宅付きの案件が、増加傾向にあります。</p> <p>令和7年度も、相続案件の相談が増えるものと期待している状況です。</p>
島原	<p>日本の人口減少は地地方程影響が大きくて早く現れています。賃貸の空き物件の増加とか、分譲地も中々完売が難しい状態が続き、不動産業の方向性が大きく変化しています。</p> <p>年々増加している中古空き家も、どの様な対応したが良いか、売り、貸す、解体し更地とすると中々難しい状態です。この様に人口減少がこれからの不動産業に影響するものか経験しない未来を考えると大変だと思いますが、やるしかないとの思いで将来に向うつもりです。</p>
島原	<p>企業や商業施設の話は聞かない。島鉄は継続できるか。島原地域は社会資本の整備が進まないの、人口減少は止められない。そのスピードをいかに遅らせることができるか。</p> <p>住宅建設の需要は縮むと予想。建設・不動産業界は益々厳しくなるものと思う。</p>
島原	<p>島原自動車専用高速道路建設に伴い、長崎、諫早との通勤圏が拡大され、尚吾妻町でも経済効果が期待できる。</p>
<p>壱岐・ 対馬・ 五島</p>	<p>U・I ターンの間い合わせが増えた。</p> <p>賃貸物件が足りていない。</p> <p>空き家等の報酬の上限見直しによって今後は空き家の流通にも力を入れていきたい。</p>

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10回 令和6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6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5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7年10月1日) の土地価格及び賃料の動向は、現在 (令和6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6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5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7年10月1日）の貴社の取扱件数及び開発件数は、現在（令和6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：調査結果の冊子（インターネットでも公表）に調査協力業者名の一覧を掲載しておりますが、貴社の社名の掲載を希望されますか。

- ①希望する ②希望しない

◆問9：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

※自由意見欄にお書き頂いた内容は、匿名にて冊子に掲載させていただきますのでご了承ください。