

平成27年
【 佐賀県不動産D I 調査（第2回） 】

佐賀県における不動産市況に関するアンケート調査結果

基準日：平成27年9月1日

一般社団法人 佐賀県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全日本不動産協会佐賀県本部
公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会

1. はじめに

このたび、佐賀県下における不動産関連三団体（一般社団法人 佐賀県宅地建物取引業協会、公益社団法人 全日本不動産協会佐賀県本部、公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会）におきましては、佐賀県内における不動産市場動向をより詳細に把握するため、平成27年9月に、不動産市況調査（不動産D I 調査）を実施致しました。

今回は昨年に引き続いて2回目の調査ですが、アンケートの回答率は約41%と昨年とほぼ同様の回収率で、県内の不動産関連団体の皆様の関心の高さを反映しています。アンケートの結果は、昨年と比べD I が改善した地区、悪化した地区と様々で、調査の性格上、少数回答でもアンケートの回答が少ない地区では、D I が大きく変動する地区がみられましたが、各地区の市場動向を反映し、興味深い結果となっております。

今後も不動産市況調査を継続し、データの蓄積を行い、その情報を共有することは大変有意義であると思われま

す。当報告書が利用者の皆様にとりまして有用な資料となることを願っております。

最後になりましたが、当調査にご協力頂きました皆様に心より御礼申し上げます。

平成27年10月吉日

2. 調査概要

D I (diffusion index) 調査とは、調査項目について、「上向き」、「横ばい」、「下向き」の各回答に占める「上向き」の割合を求めるものです。

景気動向指数ともいわれ、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。

※D I = 「上向き」回答数 / 総回答数 × 100 (%)

(「横ばい」回答の場合は0.5ポイントとして「上向き」回答に加算します)

“D I 値 = 50” が景気拡大と景気悪化の判断において境目となります。

※本調査は、佐賀県内のエリア毎に①不動産価格動向、②取扱件数動向、③賃貸物件動向、④開発物件動向、の各項目について、調査・集計を行っております。

3. 調査基準日

平成27年9月1日

4. 調査方法

調査対象：佐賀県内に本社または営業所を有する不動産業者
(宅建協会員及び全日協会員533社)

- ① 調査方法：郵送による調査票の送付
- ② 回収方法：郵送、FAX
- ③ 回収率：41.3% (220社)

5. 表の見方

①グラフ、②集計表を作成しています。

- ①グラフは、「上向き」、「横ばい」、「下向き」の各構成割合を表します。(注1)
- ②集計表は、「回答数」、「D I 値」を表します。(注2)

注1) 回答総数が少ない項目においては、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) D I 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。
また、前回調査における数値との比較において、好不況のトレンドを判断する数値ともなります。

6. お願い

引用、転載等の場合は三団体への事前のご連絡が必要となります。

連絡先

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会	0952-28-3777
一般社団法人 佐賀県宅地建物取引業協会	0952-32-7120
公益社団法人 全日本不動産協会佐賀県本部	0952-32-3270

7. 結果概要

(1) 総括

佐賀県における不動産に関する景気動向指数（D I）は、地価、地価予測、取扱件数、賃料、空室率、開発の各項目において、地域の特徴を概ね反映している。

住宅地については、低金利の継続及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えに加え、株価上昇による資産効果等がみられ、商業地については、大型店やショッピングモールのオープン等が周辺商業地地価、住宅地需要等にも影響しているものと思われる。

また、東部地区、特に、新鳥栖駅周辺等は住宅地需要が盛んで、物流基地としての熟成が進む鳥栖地区や、九州新幹線長崎ルートの工事進捗等インフラ整備が進む杵藤地区においては、今後、不動産市場への好影響が期待される。

(2) 各項目について

○1年前と比較して？

住宅地の相場は、鳥栖・三神、伊万里地区でD I値は40P（以下、D I値を○OPと表記）を上回り、佐賀北、佐賀南、唐津、杵藤地区は40Pを下回っている。取引件数は鳥栖・三神、佐賀南、杵藤地区で50Pを超え改善しているが、逆に伊万里地区では大幅に悪化している。

商業地の相場は、鳥栖・三神、佐賀北地区で40Pを上回ったものの、取引件数は25～40P台で、商業地の取引は、依然低迷を続けている。

中古マンションの相場は、鳥栖・三神、杵藤地区で40P～50P台であるが、他の地区は相場、取引件数とも20P～30P台で、新築マンション価格に値ごろ感があったことが影響しているものと思われる。

○1年後の予想は？

住宅地の相場は、佐賀南、唐津、杵藤地区で40Pを上回り、取引件数でも、唐津地区、杵藤地区で50Pを超え、改善が予想される。

商業地の相場は、鳥栖・三神、杵藤地区で40Pを上回り、取引件数は佐賀南、唐津、杵藤地区で40Pを超え、佐賀南、伊万里地区は大型店やショッピングモールの開発により昨年のD I値が高かった反動減が伺える。

中古マンションは、杵藤地区において相場、件数とも大幅な改善が予想される。

○賃料水準は？

共同住宅、店舗・事務所とも、2極化が見られ、古い木造の物件は空室率が高く、賃料を下げても借り手がない。また、共同住宅は、サブリース系のアパートの増加が大きく影響している。鳥栖・三神地区では、大型物流団地の熟成により需要が拡大している。

○マンション、宅地開発等の開発案件は？

不動産開発動向については、農地法改正により転用が厳しくなり、開発が難しくなっている実体が伺える。50戸連たん制度による開発が一段落した感のある佐賀南地区は30Pと悪化したのに対し、佐賀北、杵藤地区では50Pを超え改善傾向にある。一方、利便性の良い住宅地は需要が供給を上回っており、鳥栖・三神地区、唐津地区では40P台で、今後の見通しについても同様の傾向が見られる。

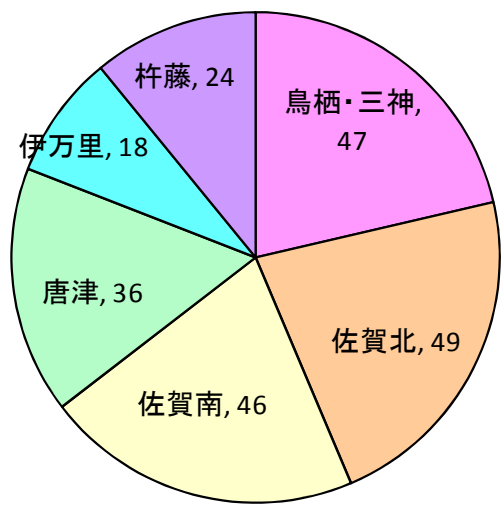
もくじ

A. 事業所・支店の主な営業地域（取扱が特に多い地域）	1
B. 不動産売買について	2
B-1 現在の価格を1年前と比べた実感	2
B-2 1年後の価格の予想	5
B-3 現在の取引件数を1年前と比べた実感	8
B-4 1年後の取引件数の予想	11
C. 不動産賃貸について	14
C-1 現在の賃料水準を1年前と比べた実感	14
C-2 現在の空室数を1年前と比べた実感	18
D. 開発関連（マンション・宅地開発など）について	20
D-1 現在進行中の案件を1年前と比べた実感	20
D-2 今後の開発案件の予想	21
協力企業一覧	22

A. 事業所・支店の主な営業地域（取扱が特に多い地域）



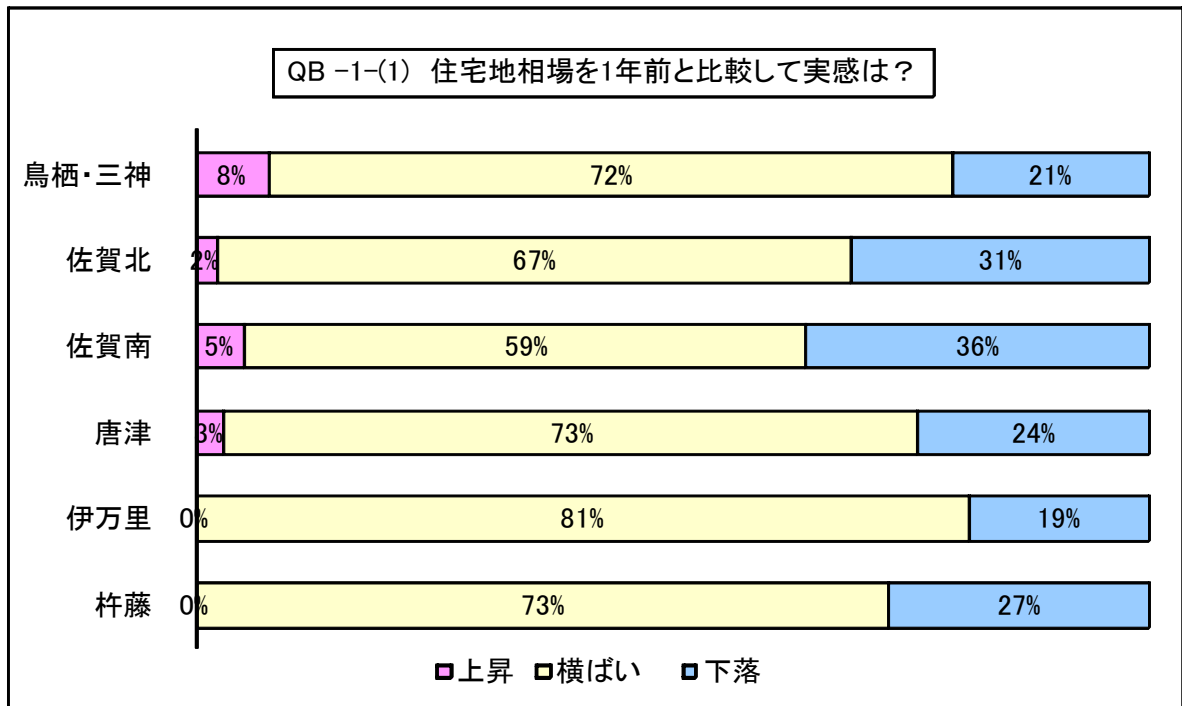
主な営業地域別回答数



B-1. 不動産売買について

問1. 現在（平成27年9月1日時点、以下同じ）の価格の動きに関し、1年前（平成26年9月1日、以下同じ）と比較してどのように実感されていますか？

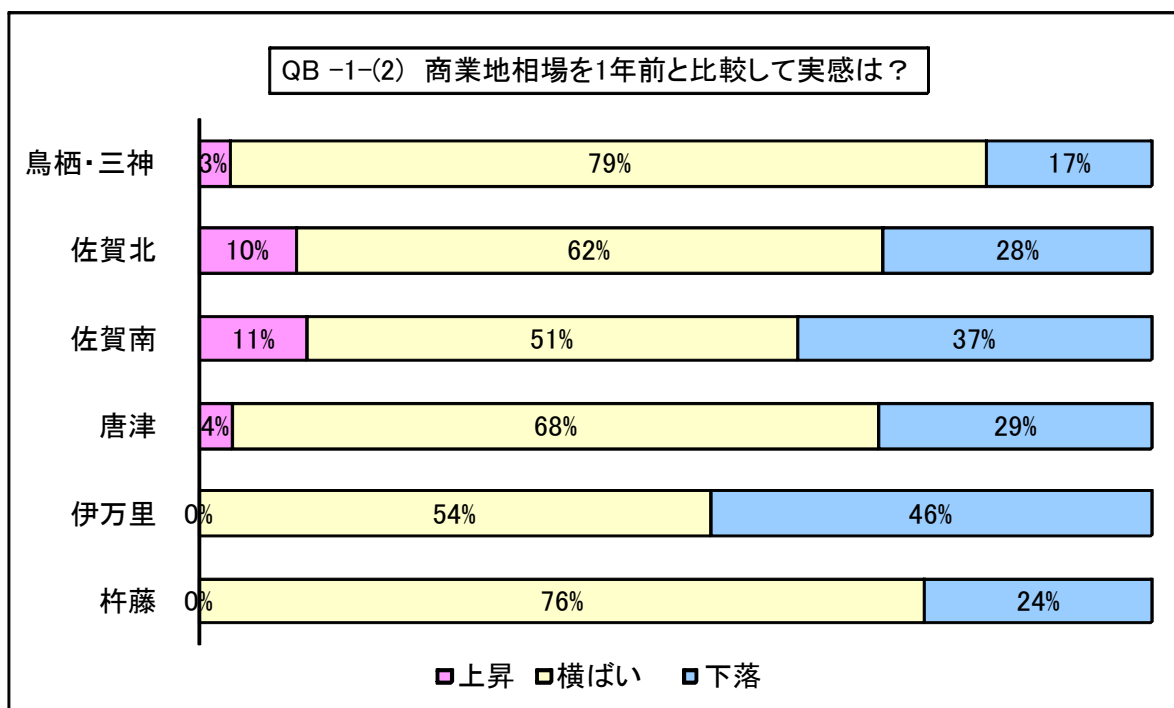
(1) 住宅地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	3	28	8	39	43.6	48.8	-5.2
佐 賀 北	1	30	14	45	35.6	39.0	-3.4
佐 賀 南	2	23	14	39	34.6	30.9	3.7
唐 津	1	24	8	33	39.4	42.2	-2.8
伊 万 里	0	13	3	16	40.6	43.3	-2.7
杵 藤	0	16	6	22	36.4	39.3	-2.9

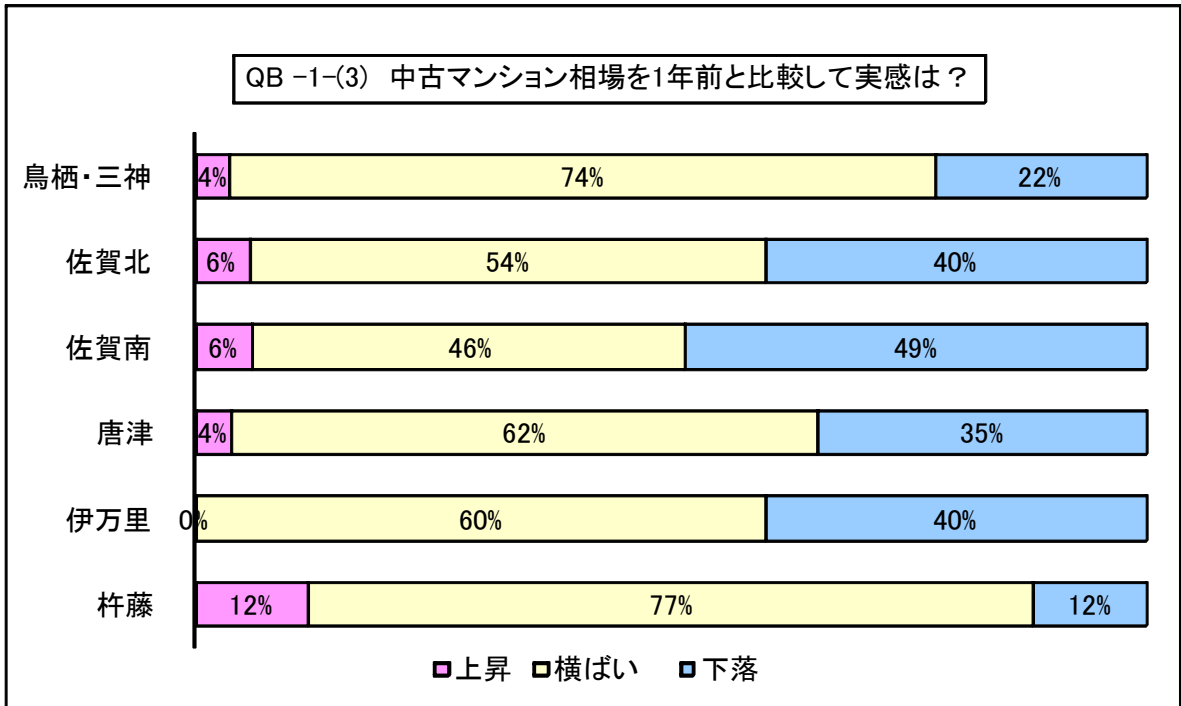
(2) 商業地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	1	23	5	29	43.1	46.3	-3.2
佐 賀 北	4	24	11	39	41.0	40.3	0.7
佐 賀 南	4	18	13	35	37.1	35.2	1.9
唐 津	1	19	8	28	37.5	30.0	7.5
伊 万 里	0	7	6	13	26.9	36.7	-9.8
杵 藤	0	16	5	21	38.1	39.3	-1.2

(3) 中古マンション相場

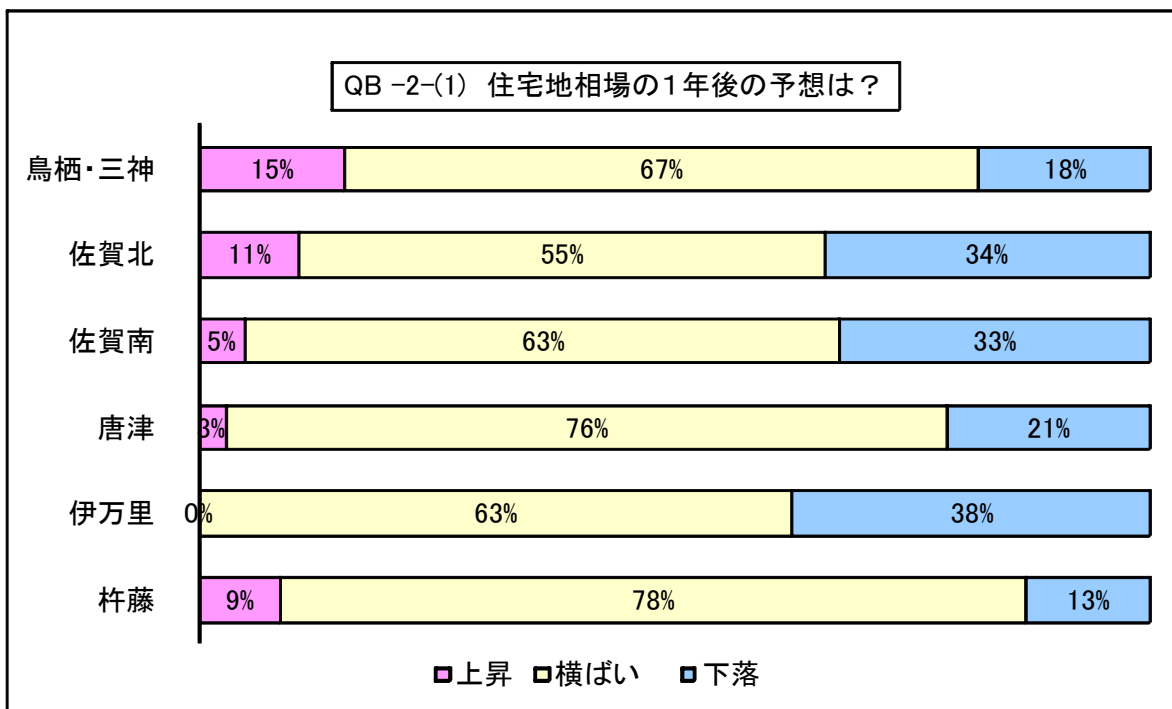


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	1	20	6	27	40.7	43.1	-2.4
佐 賀 北	2	19	14	35	32.9	31.4	1.5
佐 賀 南	2	15	16	33	28.8	25.9	2.9
唐 津	1	16	9	26	34.6	30.8	3.8
伊 万 里	0	6	4	10	30.0	37.5	-7.5
杵 藤	2	13	2	17	50.0	32.6	17.4

問2. 1年後（平成28年9月1日、以下同じ）の価格の動きは、現在と比較して
 どうなると予想されますか？

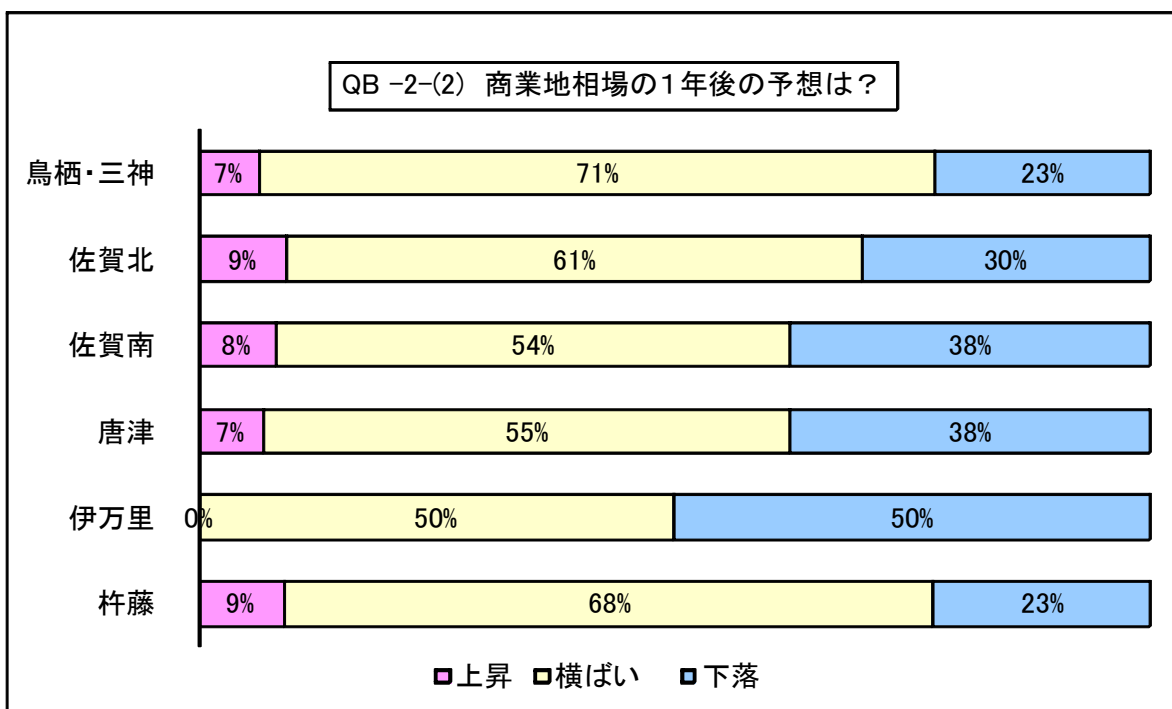
(1) 住宅地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	6	26	7	39	48.7	48.8	-0.1
佐 賀 北	5	26	16	47	38.3	42.9	-4.6
佐 賀 南	2	25	13	40	36.3	32.9	3.4
唐 津	1	25	7	33	40.9	37.1	3.8
伊 万 里	0	10	6	16	31.3	46.7	-15.4
杵 藤	2	18	3	23	47.8	35.7	12.1

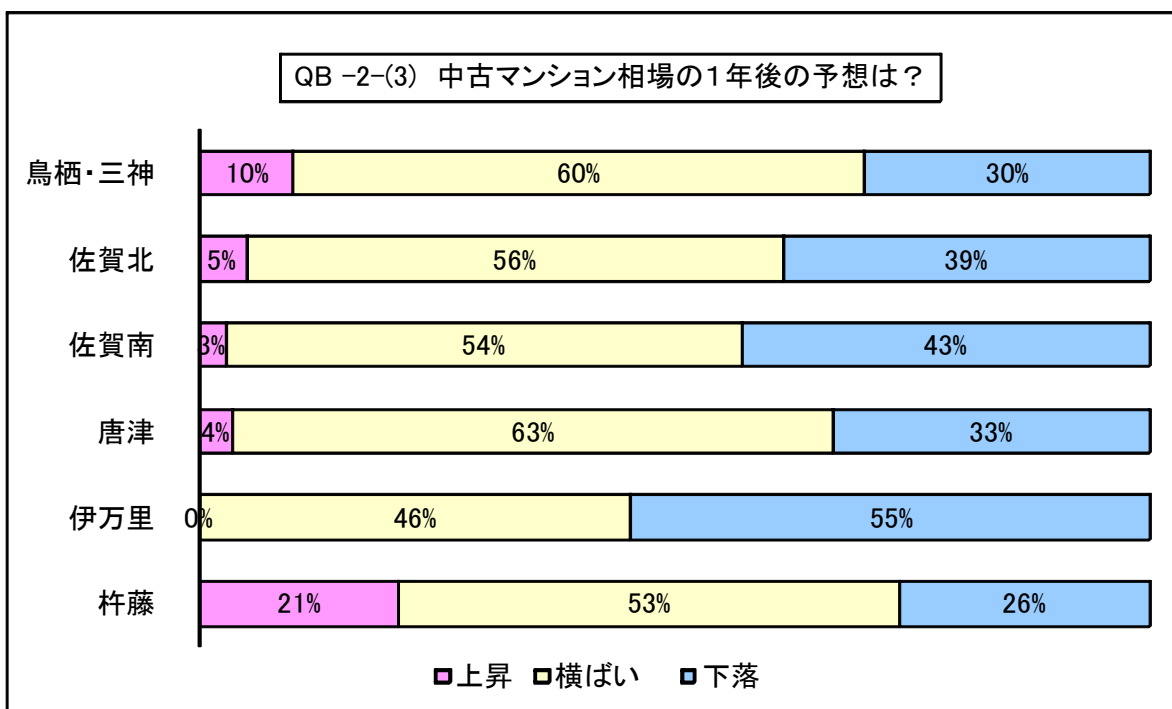
(2) 商業地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	2	22	7	31	41.9	47.6	-5.7
佐 賀 北	4	26	13	43	39.5	46.2	-6.7
佐 賀 南	3	20	14	37	35.1	32.1	3.0
唐 津	2	16	11	29	34.5	32.8	1.7
伊 万 里	0	7	7	14	25.0	33.3	-8.3
杵 藤	2	15	5	22	43.2	38.9	4.3

(3) 中古マンション相場

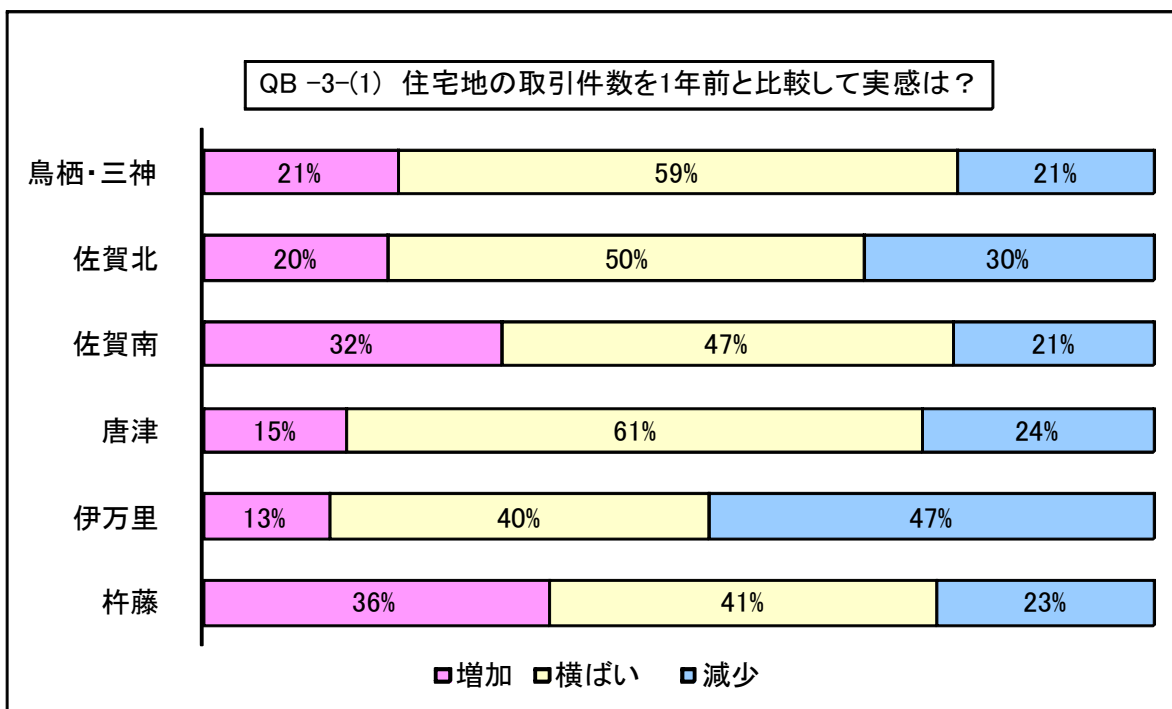


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	3	18	9	30	40.0	44.6	-4.6
佐 賀 北	2	22	15	39	33.3	37.5	-4.2
佐 賀 南	1	19	15	35	30.0	30.0	0.0
唐 津	1	17	9	27	35.2	25.9	9.3
伊 万 里	0	5	6	11	22.7	29.2	-6.5
杵 藤	4	10	5	19	47.4	33.3	14.1

問3. 現在の貴社の取扱件数について、1年前と比較してどのように感じていますか？

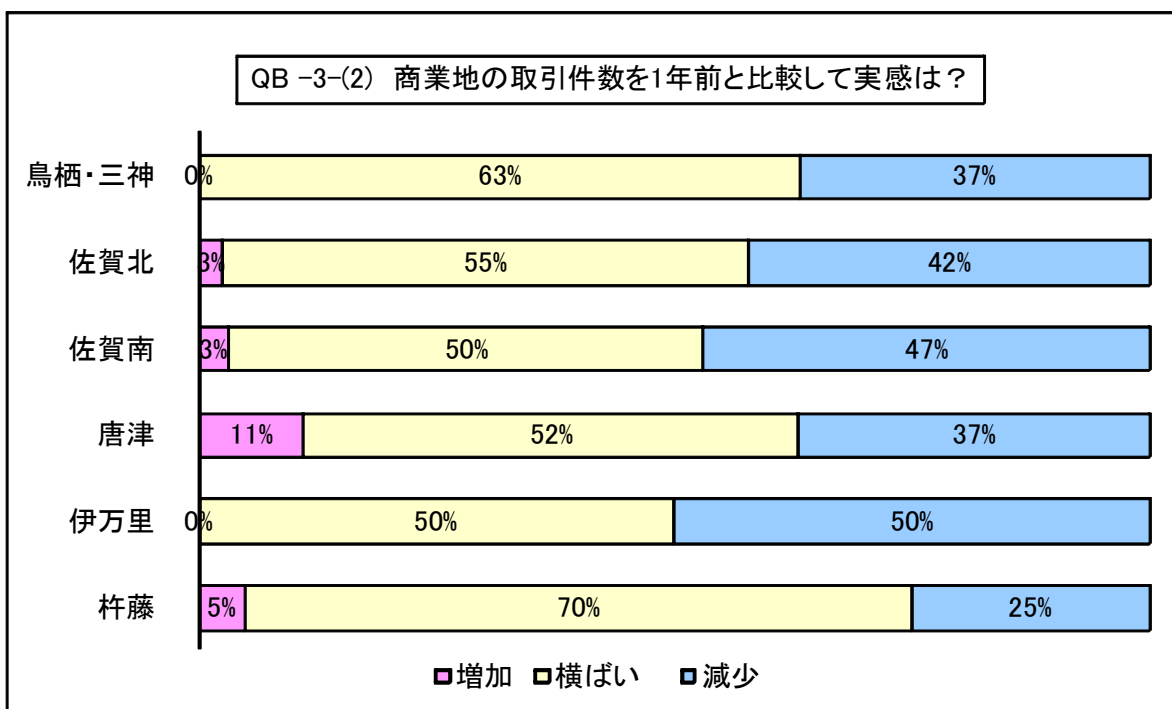
(1) 住宅地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	8	23	8	39	50.0	44.0	6.0
佐 賀 北	9	23	14	46	44.6	39.5	5.1
佐 賀 南	12	18	8	38	55.3	47.1	8.2
唐 津	5	20	8	33	45.5	40.6	4.9
伊 万 里	2	6	7	15	33.3	63.3	-30.0
杵 藤	8	9	5	22	56.8	41.1	15.7

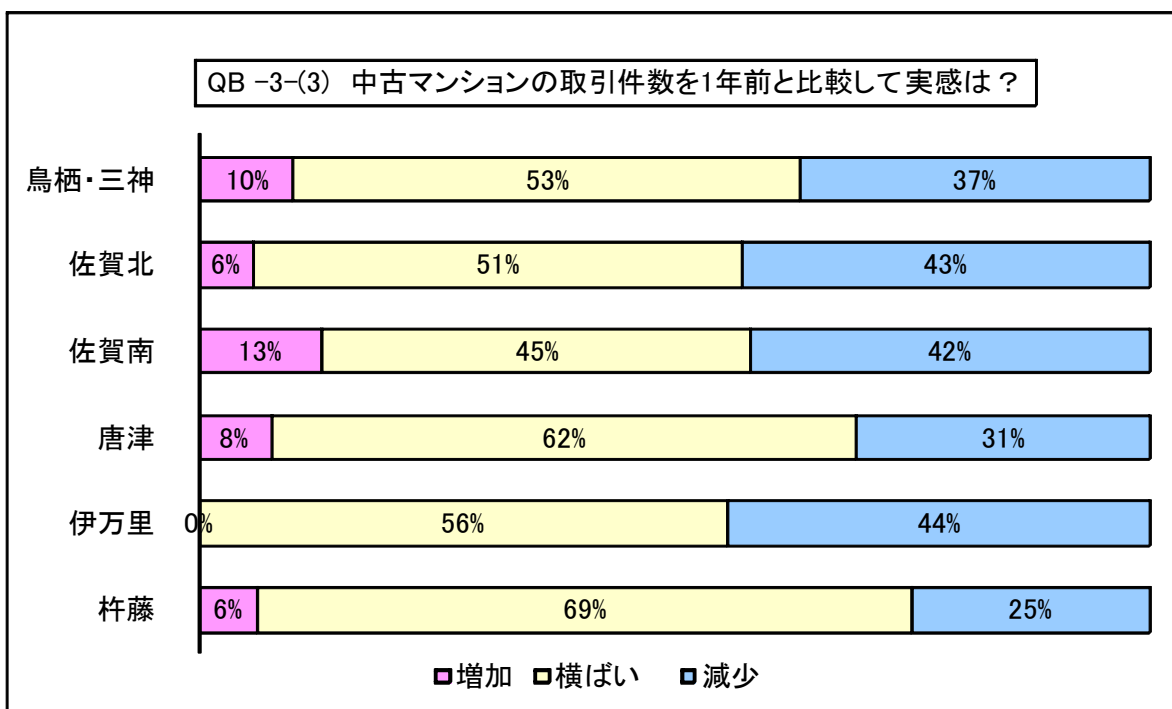
(2) 商業地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	0	19	11	30	31.7	34.6	-2.9
佐 賀 北	1	21	16	38	30.3	35.1	-4.8
佐 賀 南	1	16	15	32	28.1	27.8	0.3
唐 津	3	14	10	27	37.0	27.8	9.2
伊 万 里	0	6	6	12	25.0	36.7	-11.7
杵 藤	1	14	5	20	40.0	35.2	4.8

(3) 中古マンション

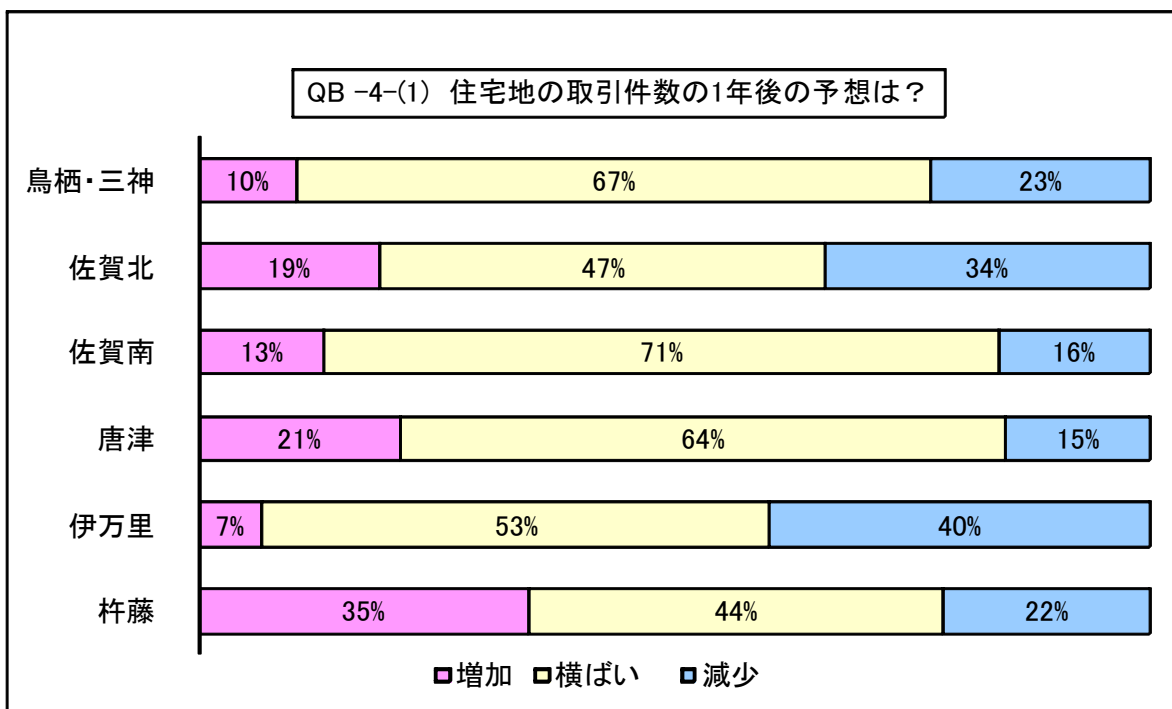


回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	3	16	11	30	36.7	36.4	0.3
佐 賀 北	2	18	15	35	31.4	39.7	-8.3
佐 賀 南	4	14	13	31	35.5	32.1	3.4
唐 津	2	16	8	26	38.5	28.0	10.5
伊 万 里	0	5	4	9	27.8	29.2	-1.4
杵 藤	1	11	4	16	40.6	37.0	3.6

問4. 1年後の貴社の取扱件数は、現在と比較してどうなると予想されますか？

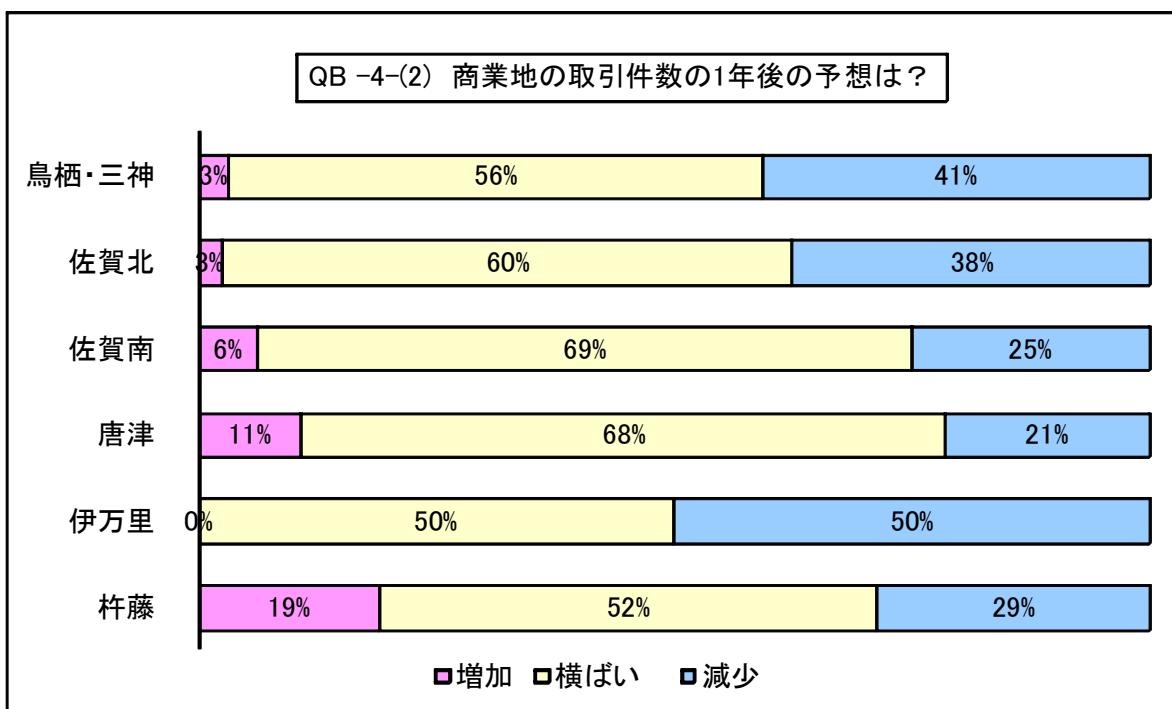
(1) 住宅地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	4	26	9	39	43.6	45.3	-1.7
佐 賀 北	9	22	16	47	42.6	43.0	-0.4
佐 賀 南	5	27	6	38	48.7	50.0	-1.3
唐 津	7	21	5	33	53.0	35.5	17.5
伊 万 里	1	8	6	15	33.3	70.0	-36.7
杵 藤	8	10	5	23	56.5	41.1	15.4

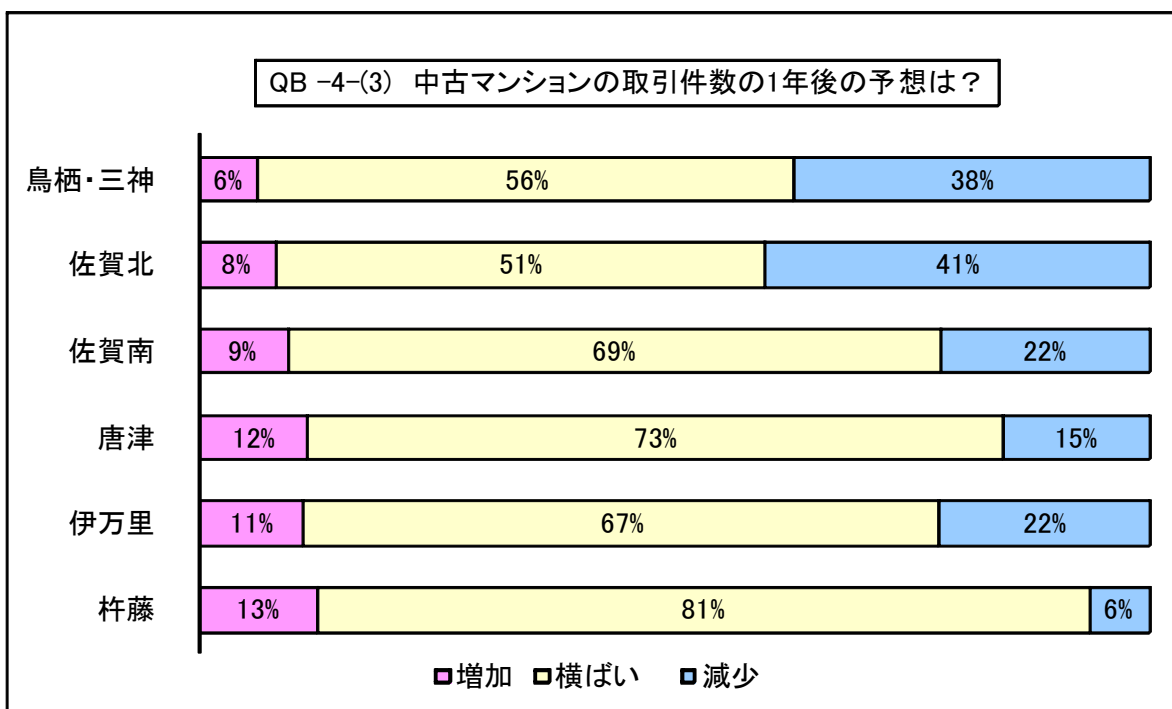
(2) 商業地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	1	18	13	32	31.3	40.0	-8.7
佐 賀 北	1	24	15	40	32.5	38.2	-5.7
佐 賀 南	2	22	8	32	40.6	40.7	-0.1
唐 津	3	19	6	28	44.6	27.8	16.8
伊 万 里	0	6	6	12	25.0	50.0	-25.0
杵 藤	4	11	6	21	45.2	35.2	10.0

(3) 中古マンション



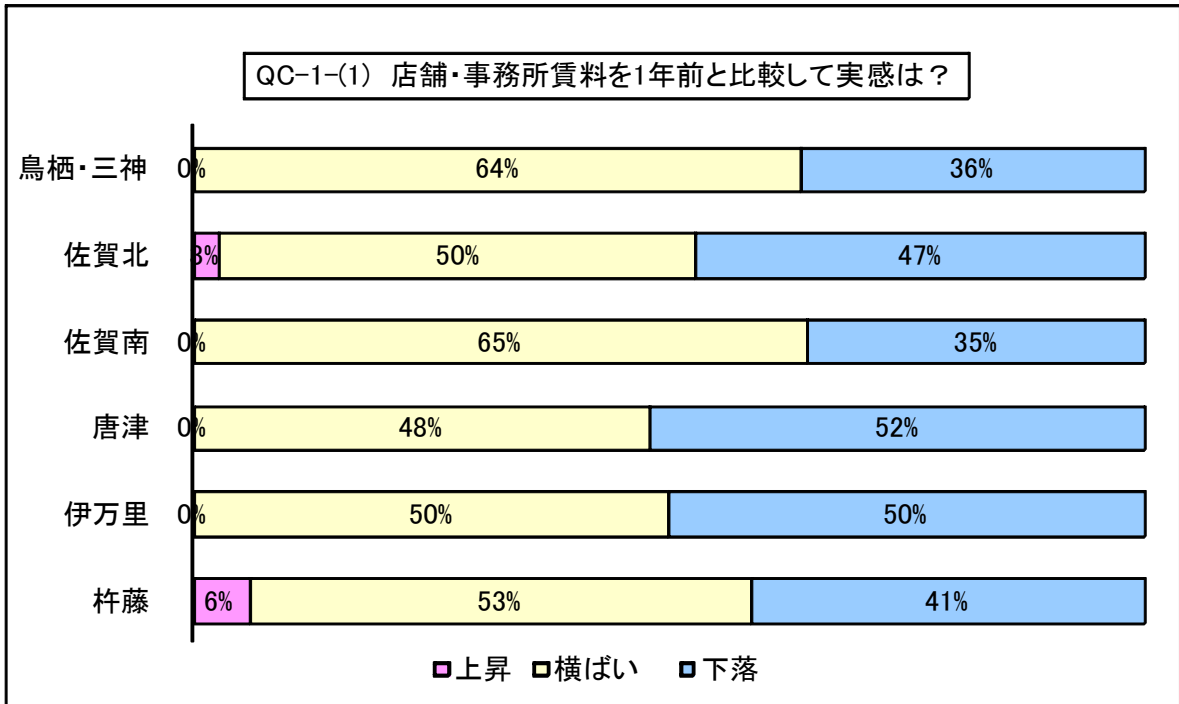
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	2	18	12	32	34.4	48.6	-14.2
佐 賀 北	3	19	15	37	33.8	40.5	-6.7
佐 賀 南	3	22	7	32	43.8	44.6	-0.8
唐 津	3	19	4	26	48.1	26.0	22.1
伊 万 里	1	6	2	9	44.4	45.8	-1.4
杵 藤	2	13	1	16	53.1	34.8	18.3

C. 不動産賃貸について

問1. 現在の賃料水準について、1年前と比較してどのように感じていますか？

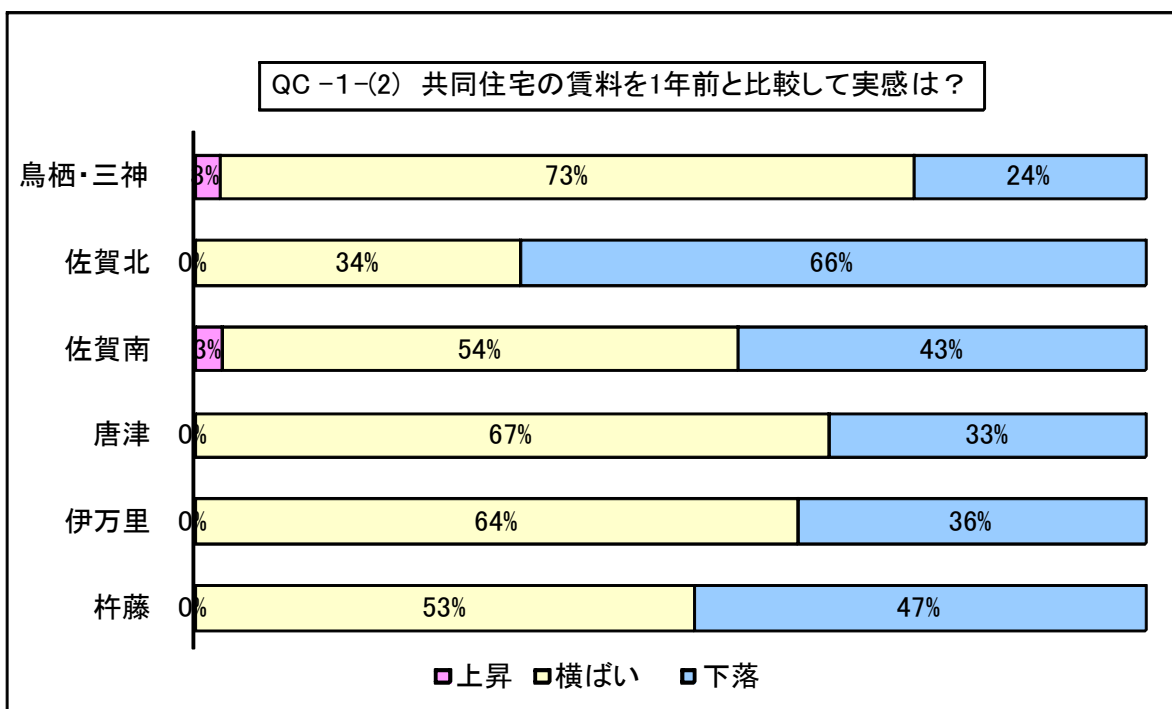
(1) 店舗・事務所賃料



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	0	23	13	36	31.9	37.1	-5.2
佐 賀 北	1	18	17	36	27.8	26.4	1.4
佐 賀 南	0	22	12	34	32.4	17.9	14.5
唐 津	0	13	14	27	24.1	21.7	2.4
伊 万 里	0	6	6	12	25.0	28.6	-3.6
杵 藤	1	9	7	17	32.4	30.0	2.4

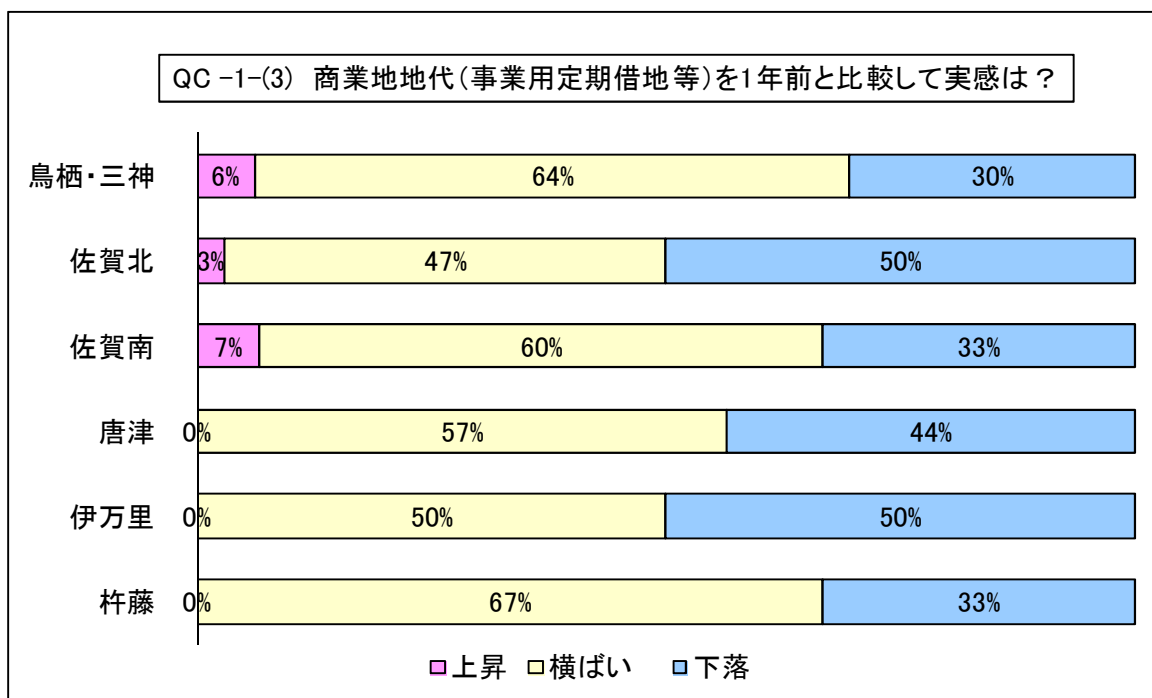
(2) 共同住宅賃料



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	1	27	9	37	39.2	34.4	4.8
佐 賀 北	0	12	23	35	17.1	22.1	-5.0
佐 賀 南	1	19	15	35	30.0	24.1	5.9
唐 津	0	18	9	27	33.3	25.0	8.3
伊 万 里	0	7	4	11	31.8	32.1	-0.3
杵 藤	0	10	9	19	26.3	28.0	-1.7

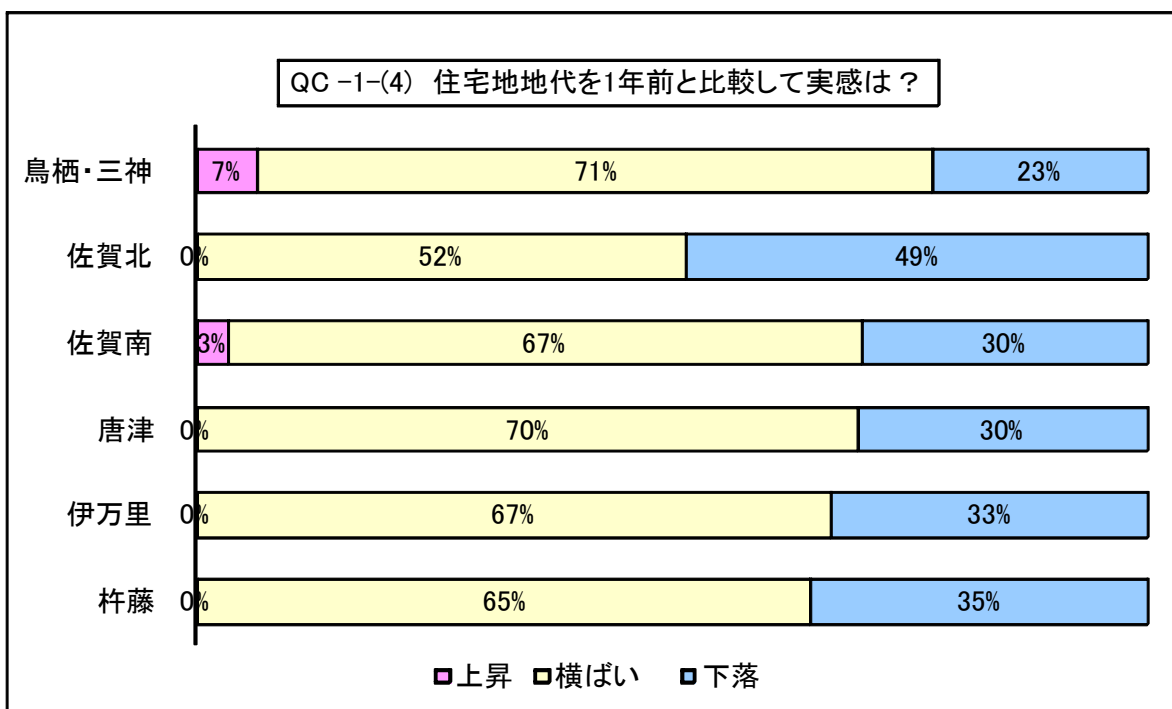
(3) 商業地地代



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	2	21	10	33	37.9	50.0	-12.1
佐 賀 北	1	16	17	34	26.5	29.3	-2.8
佐 賀 南	2	18	10	30	36.7	26.0	10.7
唐 津	0	13	10	23	28.3	30.4	-2.1
伊 万 里	0	5	5	10	25.0	42.3	-17.3
杵 藤	0	10	5	15	33.3	29.5	3.8

(4) 住宅地地代

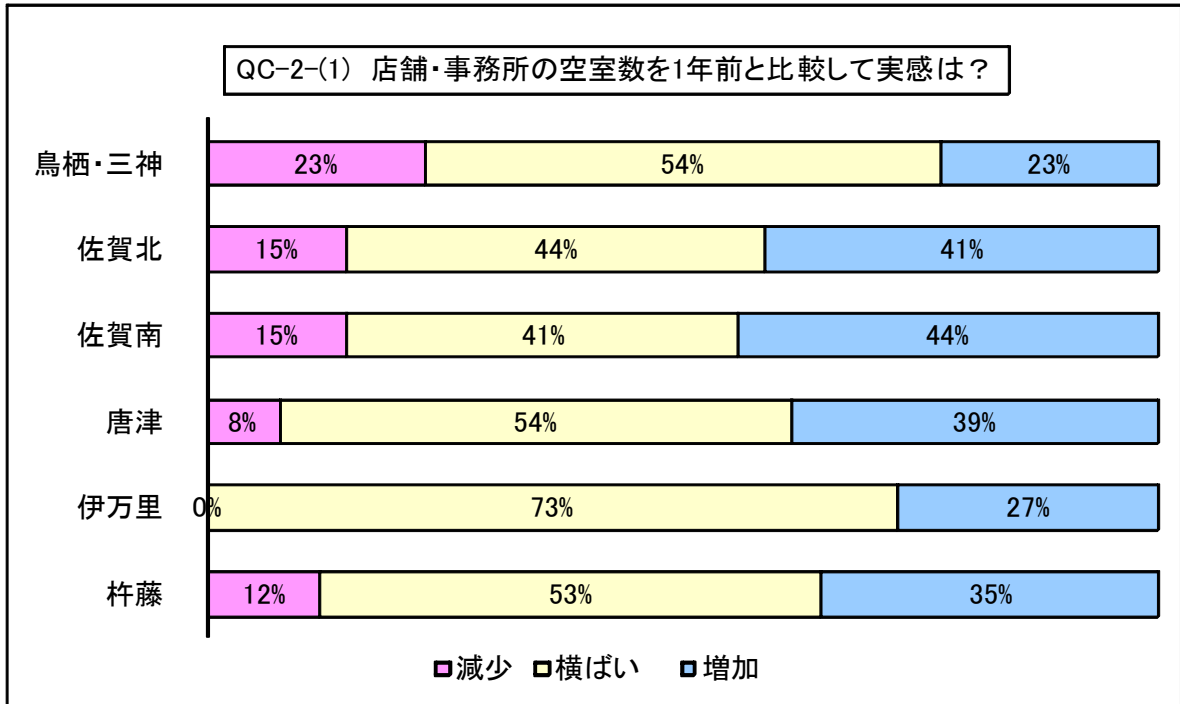


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	2	22	7	31	41.9	46.2	-4.3
佐 賀 北	0	17	16	33	25.8	32.4	-6.6
佐 賀 南	1	20	9	30	36.7	31.0	5.7
唐 津	0	16	7	23	34.8	30.4	4.4
伊 万 里	0	6	3	9	33.3	41.7	-8.4
杵 藤	0	11	6	17	32.4	34.6	-2.2

問2. 現在の空室数について、1年前と比較してどのように感じていますか？

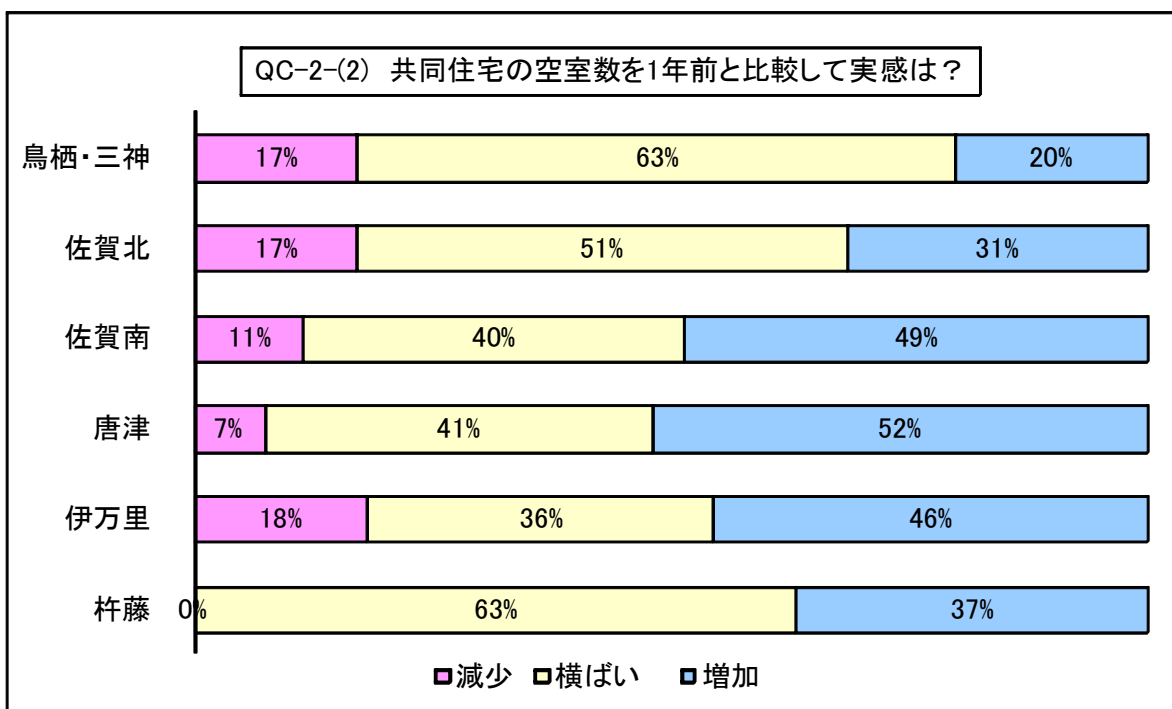
(1) 店舗・事務所



回答数及びDI値

エリア	減少	横ばい	増加	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	8	19	8	35	50.0	38.3	11.7
佐 賀 北	5	15	14	34	36.8	30.0	6.8
佐 賀 南	5	14	15	34	35.3	30.4	4.9
唐 津	2	14	10	26	34.6	30.8	3.8
伊 万 里	0	8	3	11	36.4	28.6	7.8
杵 藤	2	9	6	17	38.2	31.3	6.9

(2) 共同住宅

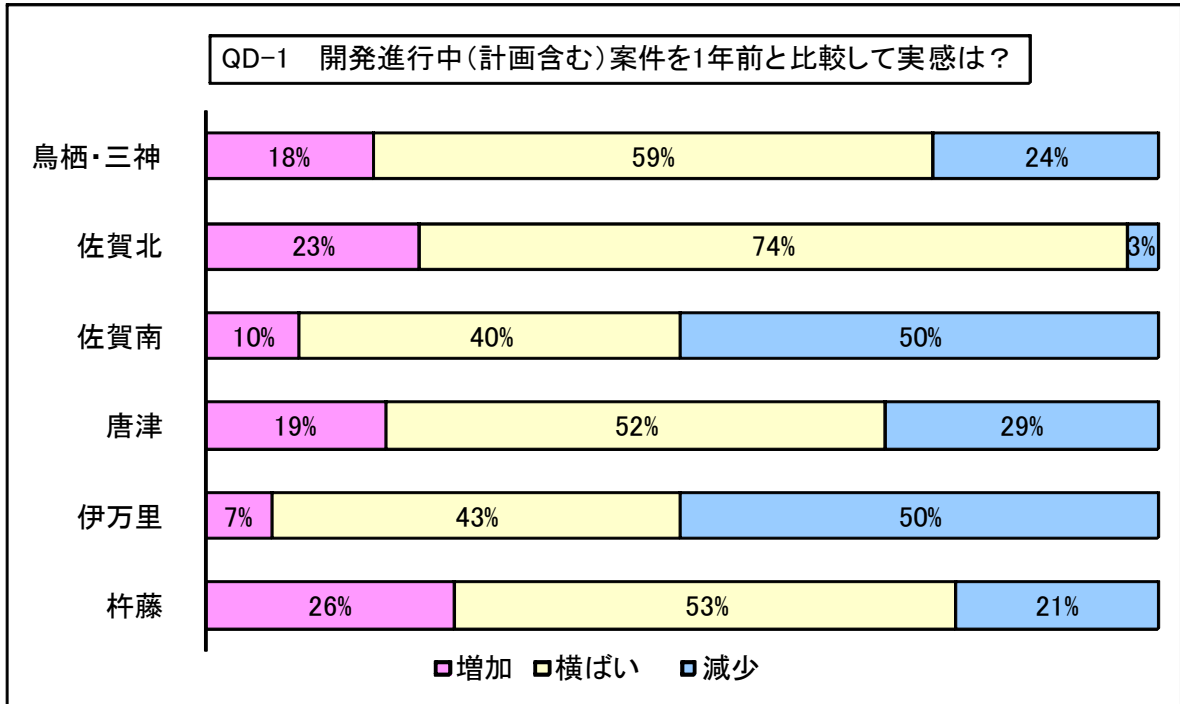


回答数及びDI値

エリア	減少	横ばい	増加	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	6	22	7	35	48.6	50.0	-1.4
佐 賀 北	6	18	11	35	42.9	27.1	15.8
佐 賀 南	4	14	17	35	31.4	29.3	2.1
唐 津	2	11	14	27	27.8	24.0	3.8
伊 万 里	2	4	5	11	36.4	28.6	7.8
杵 藤	0	12	7	19	31.6	29.2	2.4

D. 開発関連（マンション・宅地開発など）について

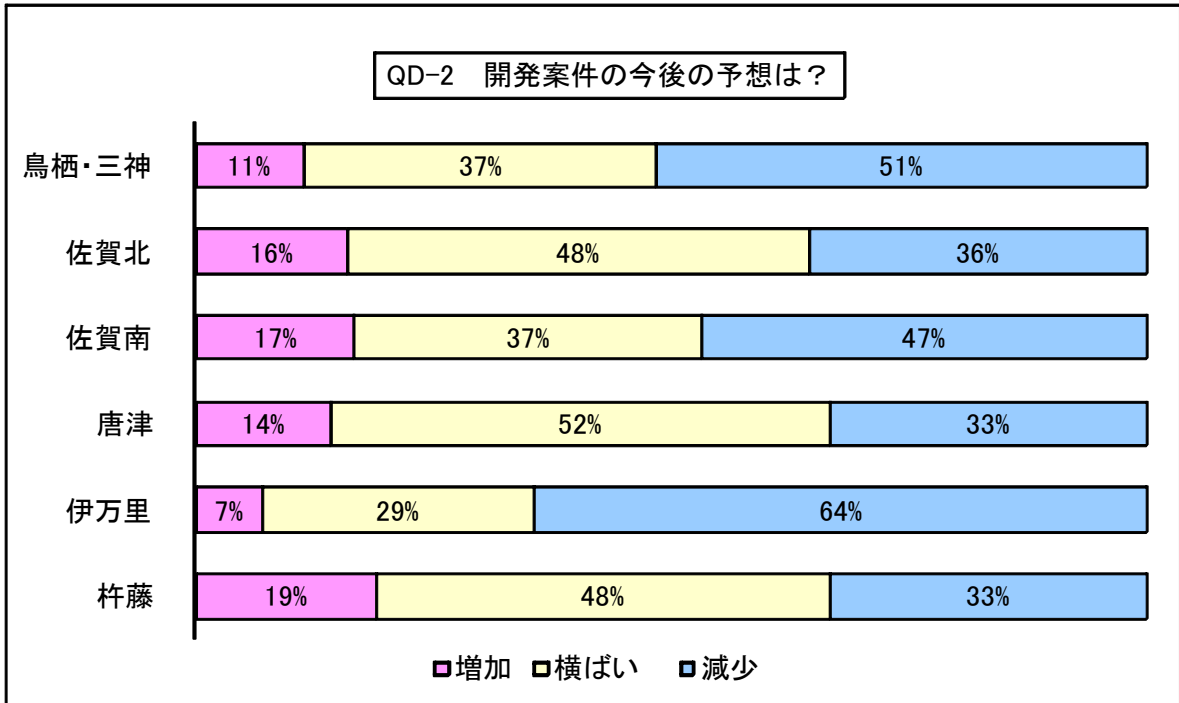
問1. 現在の開発案件について、1年前と比較してどのように感じていますか？



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	6	20	8	34	47.1	43.9	3.2
佐 賀 北	7	23	1	31	59.7	34.7	25.0
佐 賀 南	3	12	15	30	30.0	38.5	-8.5
唐 津	4	11	6	21	45.2	48.1	-2.9
伊 万 里	1	6	7	14	28.6	53.6	-25.0
杵 藤	5	10	4	19	52.6	47.8	4.8

問2. 今後の開発案件は、現在と比較してどうなると予想されますか？



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	H27.9DI	H26.9DI	対前回比
鳥 栖 ・ 三 神	4	13	18	35	30.0	45.6	-15.6
佐 賀 北	5	15	11	31	40.3	31.4	8.9
佐 賀 南	5	11	14	30	35.0	34.6	0.4
唐 津	3	11	7	21	40.5	43.8	-3.3
伊 万 里	1	4	9	14	21.4	42.9	-21.5
杵 藤	4	10	7	21	42.9	45.7	-2.8

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掲載）

(株)駅前不動産JIR鳥栖店	三和不動産(株)
(株)坂口組	中野建設ハウジング事業部
(株)弟子丸建設	藤崎不動産
日山ホームインフォメーションセンター-鳥栖営業所	(株)ユメックス
日山ホーム(株)	佐賀総合福祉(株)
(有)吉田不動産	(株)若草不動産
(株)山崎不動産	豊南不動産
(株)エースホーム	(有)やかた商事
(有)トス地所	(株)コア
ムラタ不動産	(株)ジェイ・エス・ビー九州佐賀店
フクダ不動産	サンライクエステート(株)
(有)シティ開発	ケイティワイ不動産
サーガ(株)	(株)中村建築
扶桑管理(株)グローバルレント佐賀店	グリーンアーツ(株)
(有)ランド開発	エステートみらい
日神不動産	唐津土建工業(株)
(株)地産開発	黒部不動産
テクノホーム(株)	エステート大石
(株)REセレクト	(株)栗原不動産
ナカノ不動産	リアルマツシタ
(株)吉業商事	(株)富士
(株)東伸不動産	みつたけ不動産
(株)駅前不動産ゆめタウン兵庫店	(有)ながさき不動産
(有)大地住建	東建コーポレーション(株)佐賀支店
(合)ハウジング佐賀	(有)西部不動産
ユメノ開発	シゲマツ不動産(有)
(有)駅前不動産JIR佐賀店	いまり不動産
(株)サンエイト	(株)やましげ
(有)新生開発	(株)ミサワホーム佐賀 鹿島営業所
園田土地建物(株)城東支店	

禁無断転載

記事の転載等は事前のご連絡が必要です。