

平成28年  
【 佐賀県不動産D I 調査（第3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28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28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3回目の調査ですが、アンケートの回答率は約36.3%とやや回収率が下がったものの、他県の回収率に比べ依然として高回収率で、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28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28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535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：36.3% (194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一段落し、相場感はやや改善しているものの、取引件数は悪化している。

また、物流基地としての熟成が進む鳥栖地区においては、住宅地需要も盛んで、いずれの項目も他の地区に比べ高いD I値を示しており、今後も同様の傾向で推移するものと予想される。

### (2) 各項目について

#### ○1年前と比較して？

住宅地の相場は、杵藤地区を除く全地域で、D I値は40P（以下、D I値を○OPと表記）を上回っている。取引件数も全地域で40Pを上回り、佐賀北、伊万里地区では改善しているが、鳥栖・三神地区は横ばい、佐賀南、唐津、杵藤地区では悪化している。

商業地の相場は、伊万里、杵藤地区を除く地区で40Pを上回ったものの、取引件数は30P台が中心で、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、佐賀北、伊万里地区で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、取引件数とも、唐津、杵藤地区で悪化したものの、取引件数は鳥栖・三神、伊万里地区で50Pを超え、さらなる改善が予想される。

商業地の相場、取引件数は、鳥栖・三神、佐賀北地区で40P程度であるが、それ以外の地域は20～30P台で、依然厳しい予想値である。

中古マンションは、杵藤地区において昨年のD I値が高かった反動減が伺えるが、相場、件数とも鳥栖・三神、佐賀北、唐津地区で40P前後となっている。

### ○賃料水準は？

店舗・事務所、共同住宅とも、二極化が見られ、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、佐賀北、唐津地区では空室数が増加傾向にある一方、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北地区は1年前と比較して18P悪化したのに対し、鳥栖・三神、唐津、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、今後の開発予想は唐津地区では60Pに迫る勢いである。

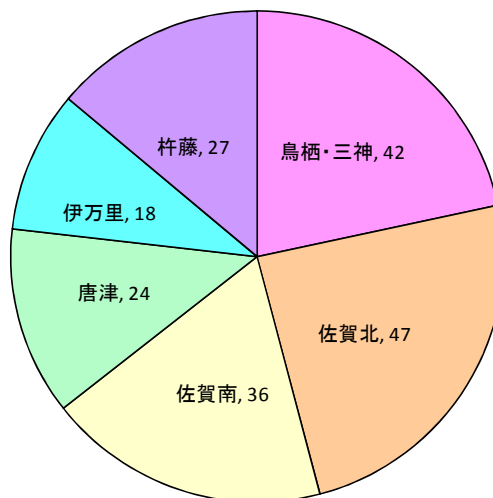
## もくじ

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）



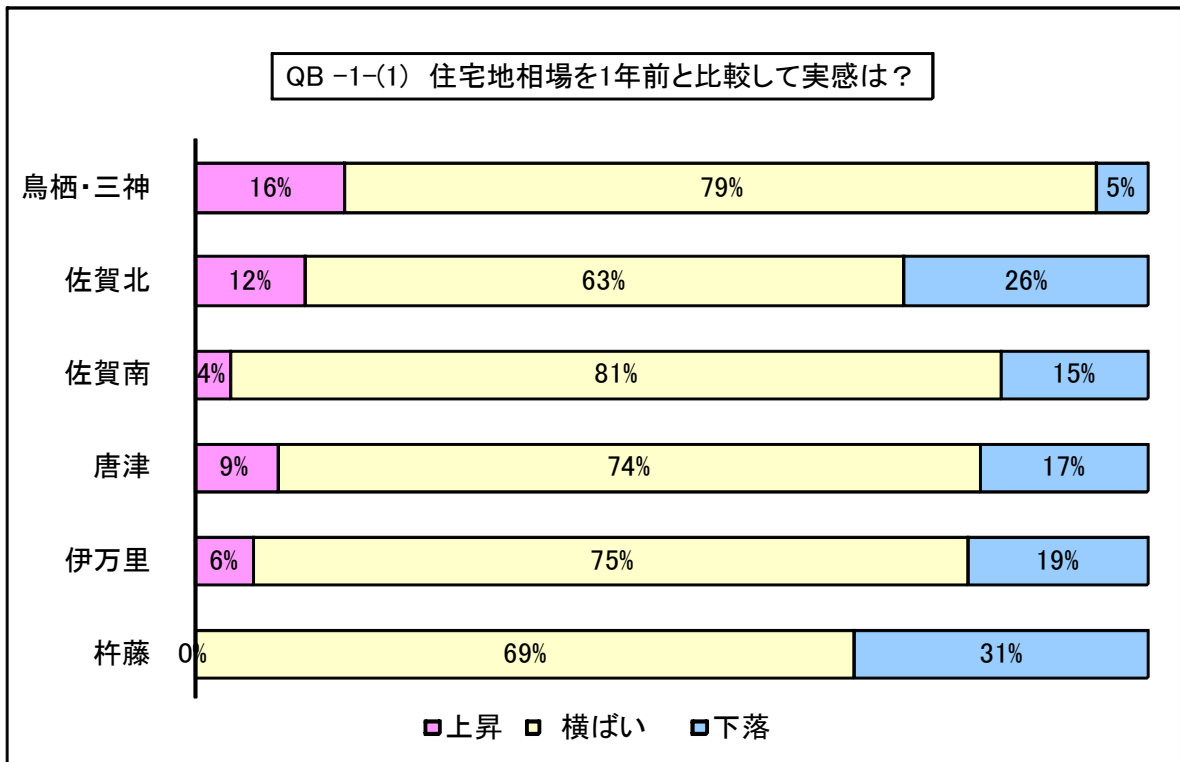
主な営業地域別回答数



## B-1. 不動産売買について

問1. 現在（平成28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27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

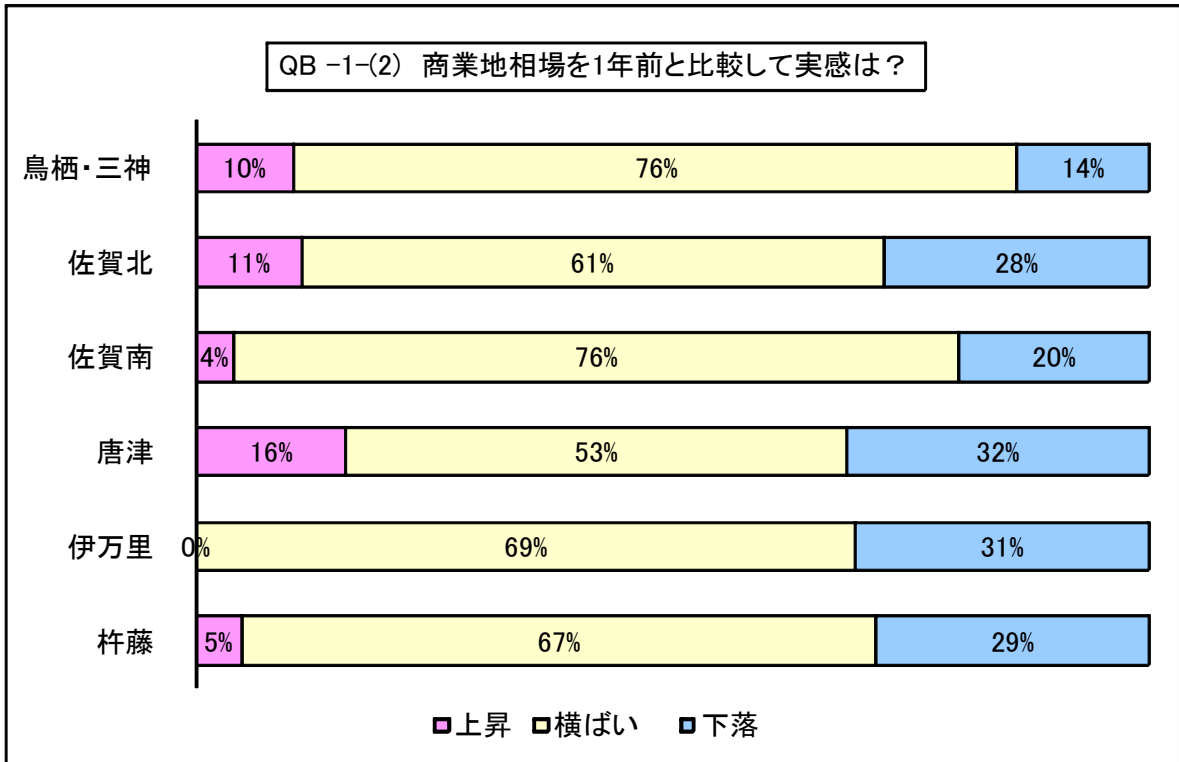


### 回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	6	30	2	38	48.8	43.6	55.3	11.7
佐 賀 北	5	27	11	43	39.0	35.6	43.0	7.4
佐 賀 南	1	21	4	26	30.9	34.6	44.2	9.6
唐 津	2	17	4	23	42.2	39.4	45.7	6.3
伊 万 里	1	12	3	16	43.3	40.6	43.8	3.2
杵 藤	0	18	8	26	39.3	36.4	34.6	-1.8



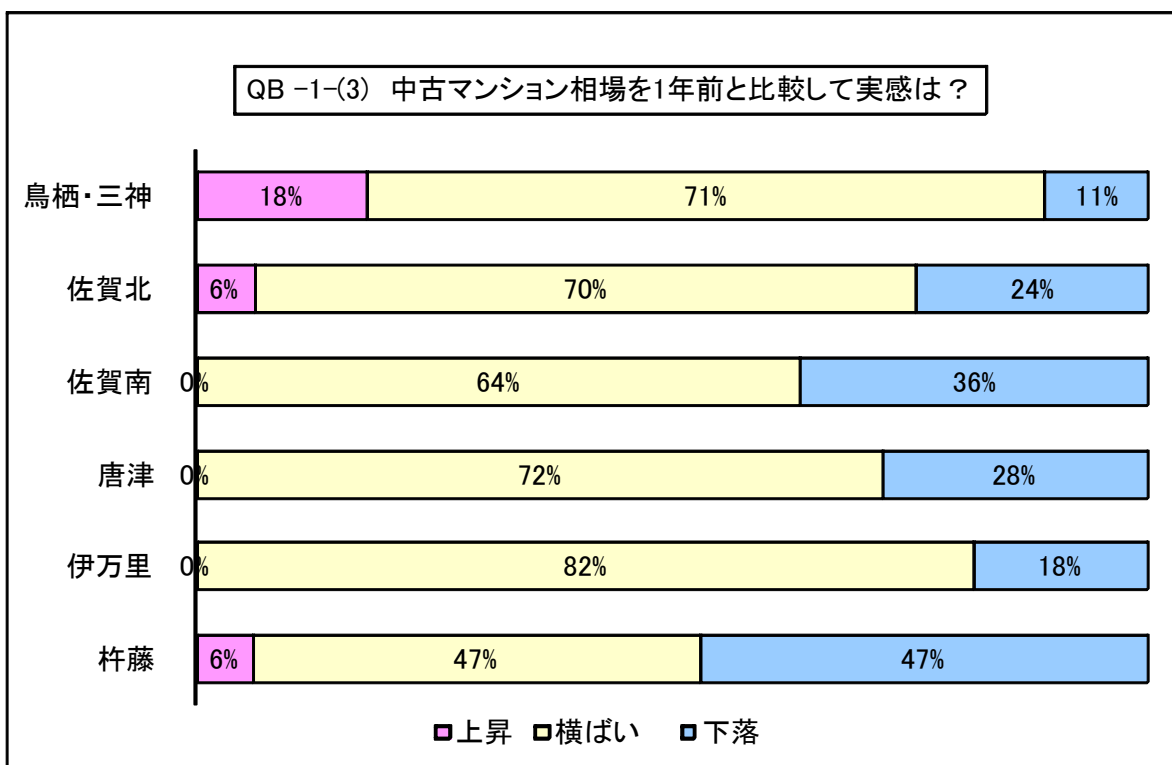
(2) 商業地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	3	22	4	29	46.3	43.1	48.3	5.2
佐 賀 北	4	22	10	36	40.3	41.0	41.7	0.7
佐 賀 南	1	19	5	25	35.2	37.1	42.0	4.9
唐 津	3	10	6	19	30.0	37.5	42.1	4.6
伊 万 里	0	9	4	13	36.7	26.9	34.6	7.7
杵 藤	1	14	6	21	39.3	38.1	38.1	0.0

(3) 中古マンション相場

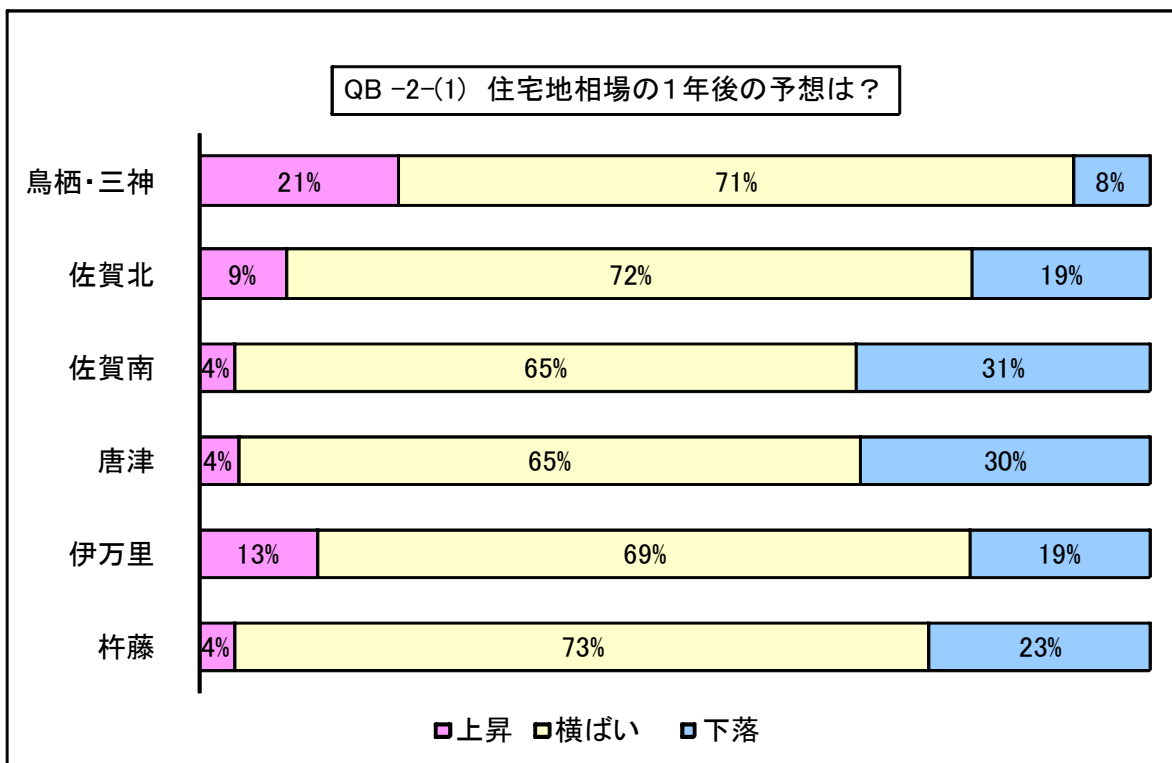


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	5	20	3	28	43.1	40.7	53.6	12.9
佐 賀 北	2	23	8	33	31.4	32.9	40.9	8.0
佐 賀 南	0	14	8	22	25.9	28.8	31.8	3.0
唐 津	0	13	5	18	30.8	34.6	36.1	1.5
伊 万 里	0	9	2	11	37.5	30.0	40.9	10.9
杵 藤	1	8	8	17	32.6	50.0	29.4	-20.6

問2. 1年後（平成29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？

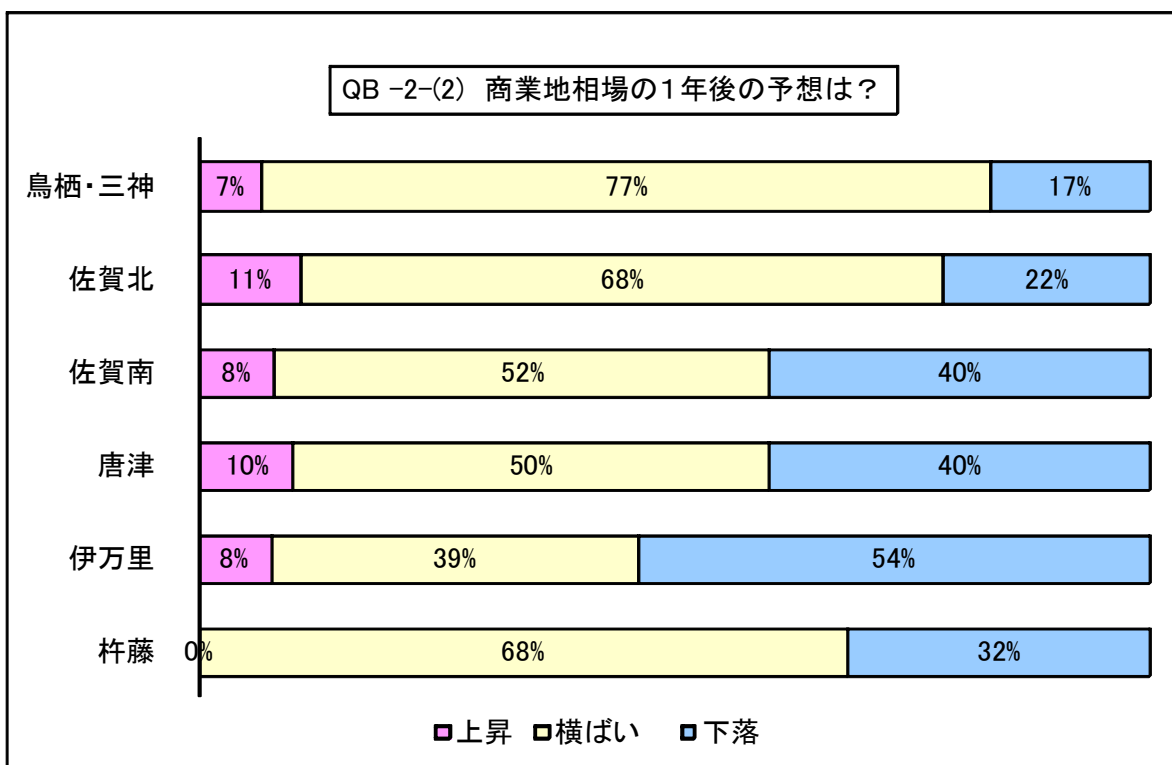
(1) 住宅地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	8	27	3	38	48.8	48.7	56.6	7.9
佐 賀 北	4	31	8	43	42.9	38.3	45.3	7.0
佐 賀 南	1	17	8	26	32.9	36.3	36.5	0.2
唐 津	1	15	7	23	37.1	40.9	37.0	-3.9
伊 万 里	2	11	3	16	46.7	31.3	46.9	15.6
杵 藤	1	19	6	26	35.7	47.8	40.4	-7.4

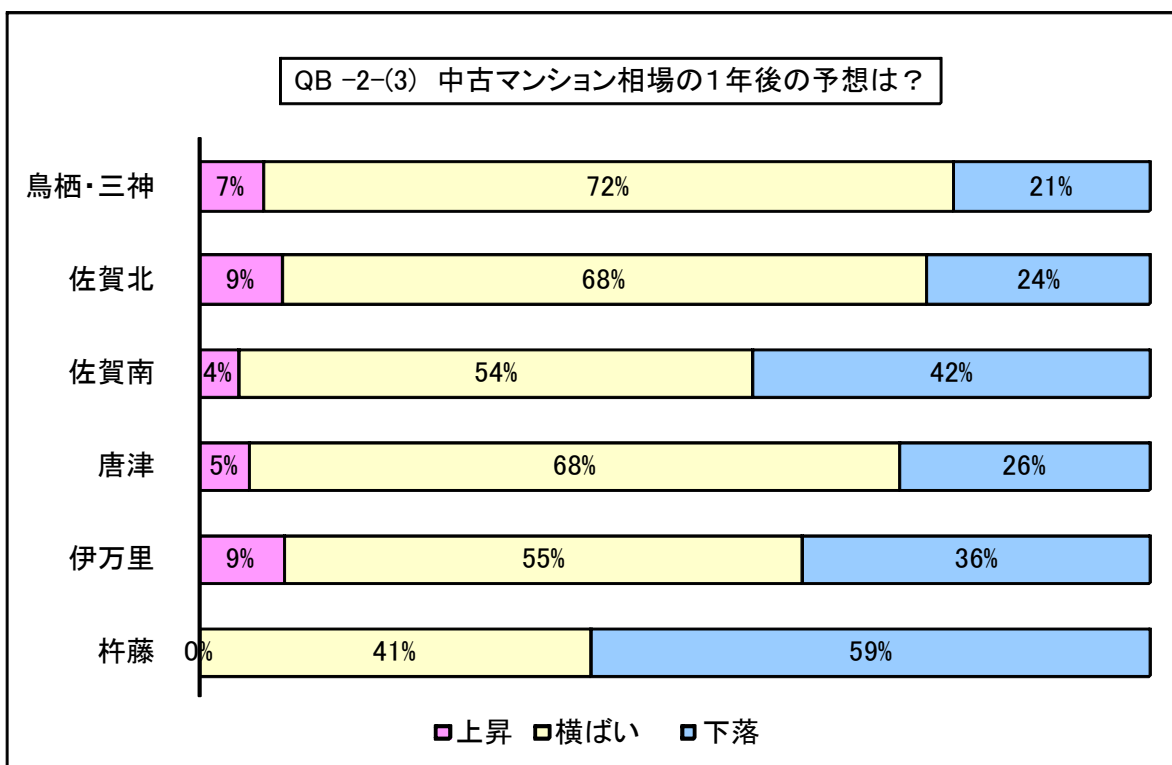
(2) 商業地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	2	23	5	30	47.6	41.9	45.0	3.1
佐 賀 北	4	25	8	37	46.2	39.5	44.6	5.1
佐 賀 南	2	13	10	25	32.1	35.1	34.0	-1.1
唐 津	2	10	8	20	32.8	34.5	35.0	0.5
伊 万 里	1	5	7	13	33.3	25.0	26.9	1.9
杵 藤	0	15	7	22	38.9	43.2	34.1	-9.1

(3) 中古マンション相場

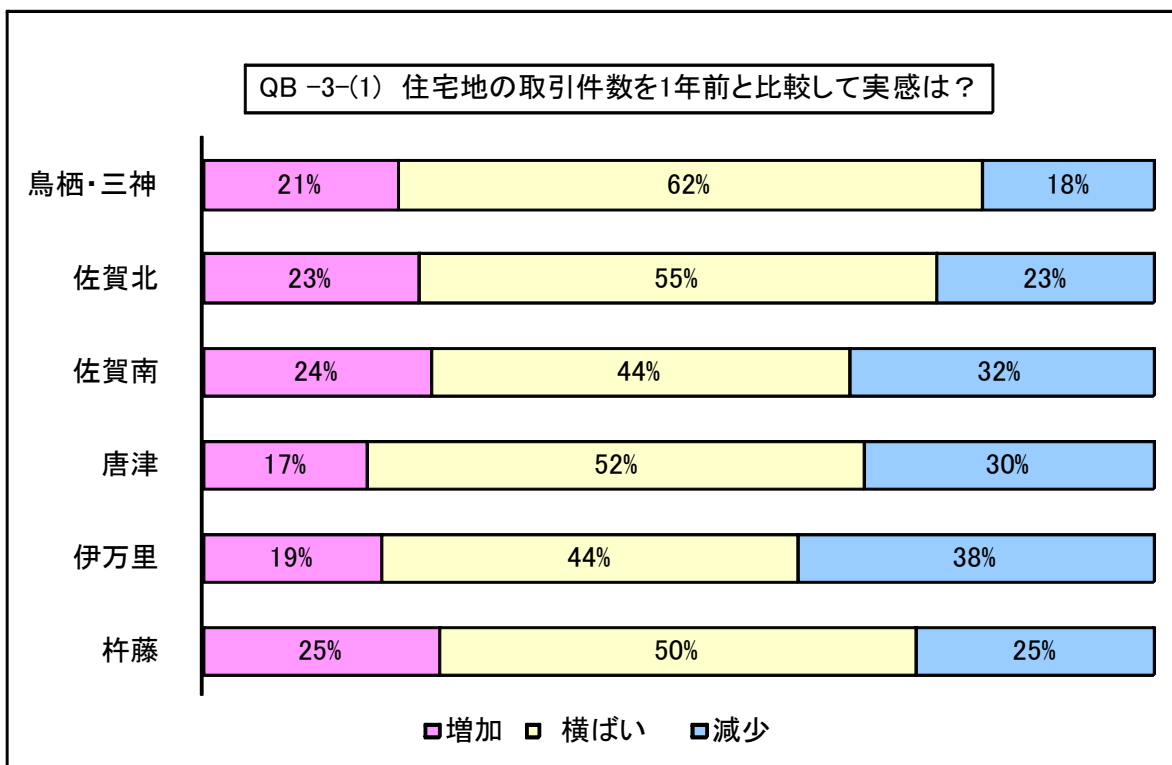


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	2	21	6	29	44.6	40.0	43.1	3.1
佐 賀 北	3	23	8	34	37.5	33.3	42.6	9.3
佐 賀 南	1	13	10	24	30.0	30.0	31.3	1.3
唐 津	1	13	5	19	25.9	35.2	39.5	4.3
伊 万 里	1	6	4	11	29.2	22.7	36.4	13.7
杵 藤	0	7	10	17	33.3	47.4	20.6	-26.8

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？

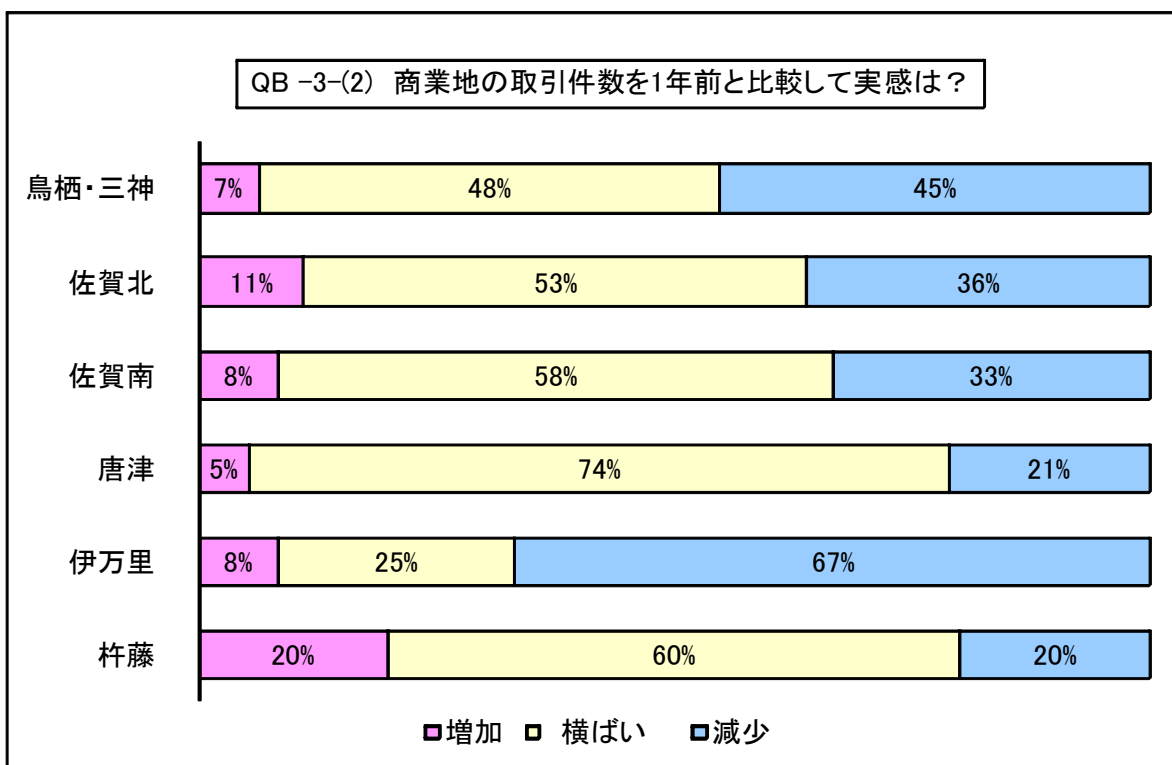
(1) 住宅地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	8	24	7	39	44.0	50.0	51.3	1.3
佐 賀 北	10	24	10	44	39.5	44.6	50.0	5.4
佐 賀 南	6	11	8	25	47.1	55.3	46.0	-9.3
唐 津	4	12	7	23	40.6	45.5	43.5	-2.0
伊 万 里	3	7	6	16	63.3	33.3	40.6	7.3
杵 藤	6	12	6	24	41.1	56.8	50.0	-6.8

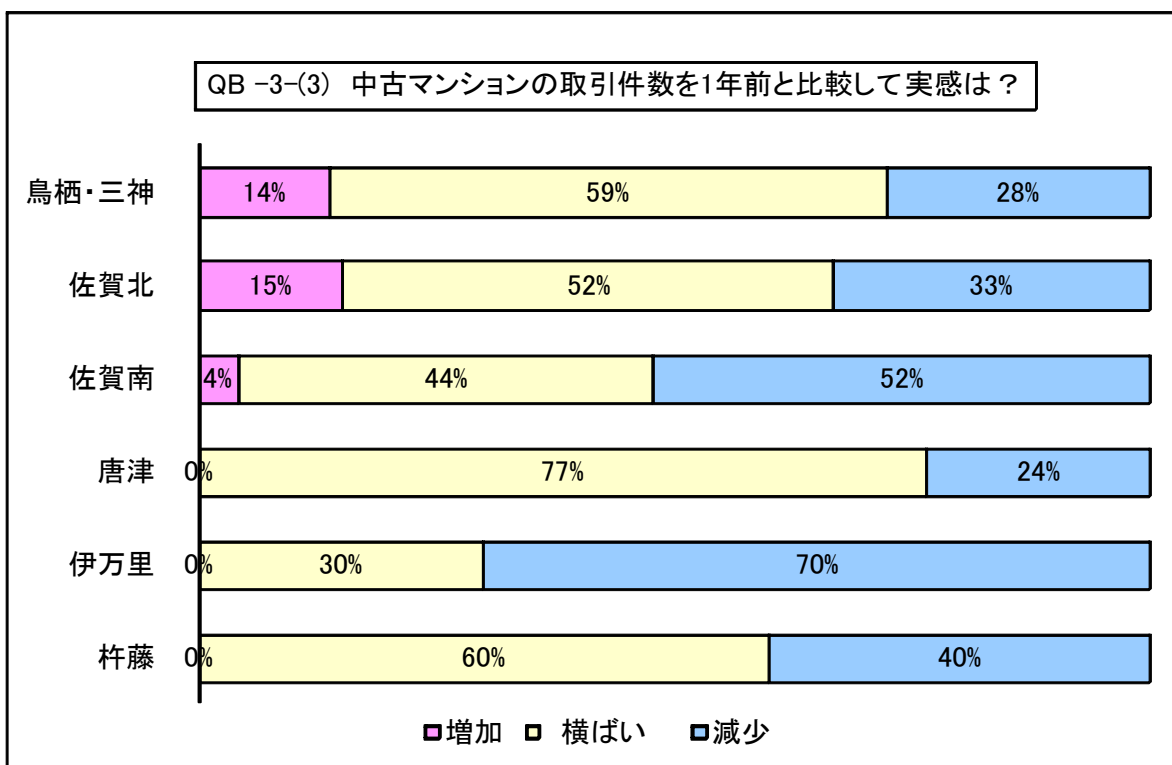
(2) 商業地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	2	15	14	31	34.6	31.7	30.6	-1.1
佐 賀 北	4	19	13	36	35.1	30.3	37.5	7.2
佐 賀 南	2	14	8	24	27.8	28.1	37.5	9.4
唐 津	1	14	4	19	27.8	37.0	42.1	5.1
伊 万 里	1	3	8	12	36.7	25.0	20.8	-4.2
杵 藤	4	12	4	20	35.2	40.0	50.0	10.0

(3) 中古マンション



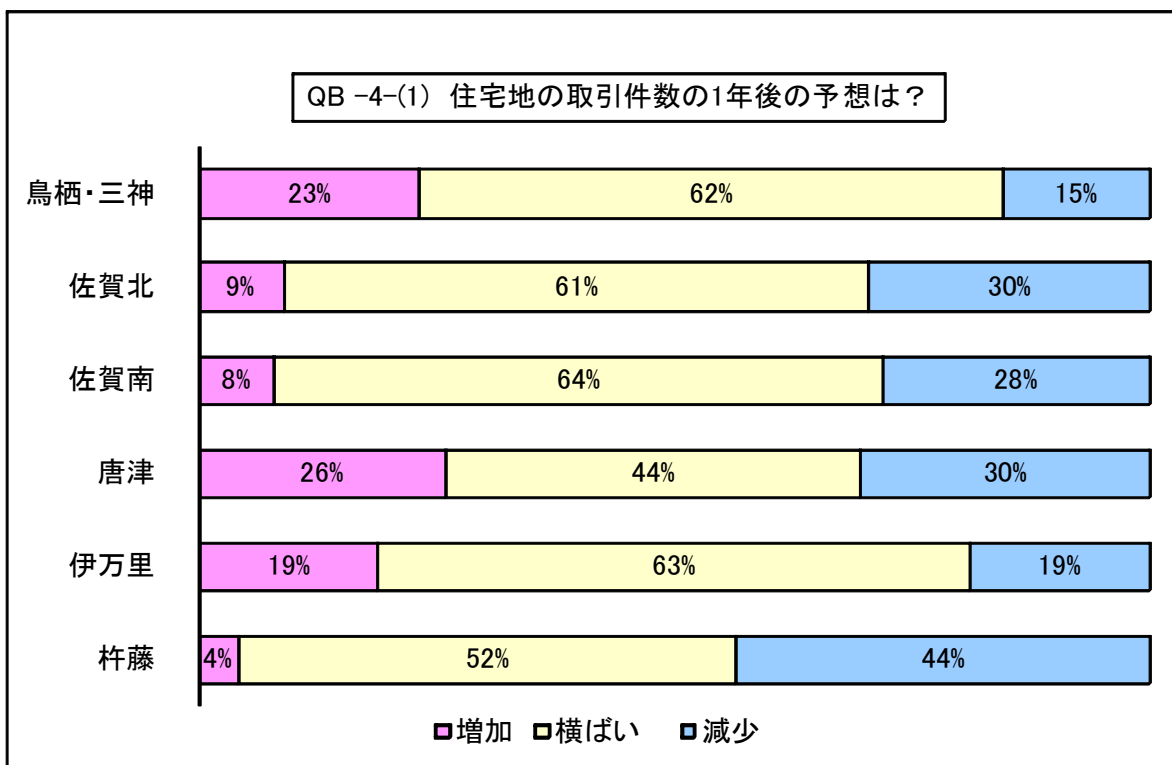
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	4	17	8	29	36.4	36.7	43.1	6.4
佐 賀 北	5	17	11	33	39.7	31.4	40.9	9.5
佐 賀 南	1	10	12	23	32.1	35.5	26.1	-9.4
唐 津	0	13	4	17	28.0	38.5	38.2	-0.3
伊 万 里	0	3	7	10	29.2	27.8	15.0	-12.8
杵 藤	0	9	6	15	37.0	40.6	30.0	-10.6



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？

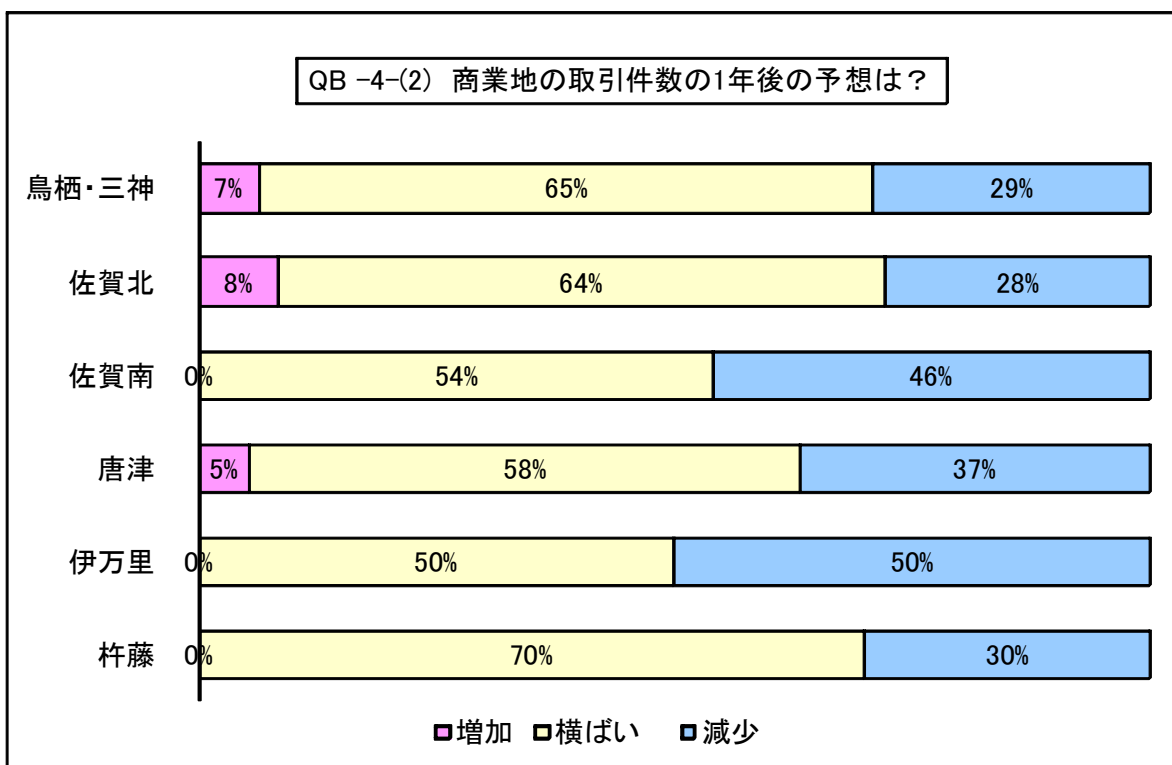
(1) 住宅地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	9	24	6	39	45.3	43.6	53.8	10.2
佐 賀 北	4	27	13	44	43.0	42.6	39.8	-2.8
佐 賀 南	2	16	7	25	50.0	48.7	40.0	-8.7
唐 津	6	10	7	23	35.5	53.0	47.8	-5.2
伊 万 里	3	10	3	16	70.0	33.3	50.0	16.7
杵 藤	1	12	10	23	41.1	56.5	30.4	-26.1

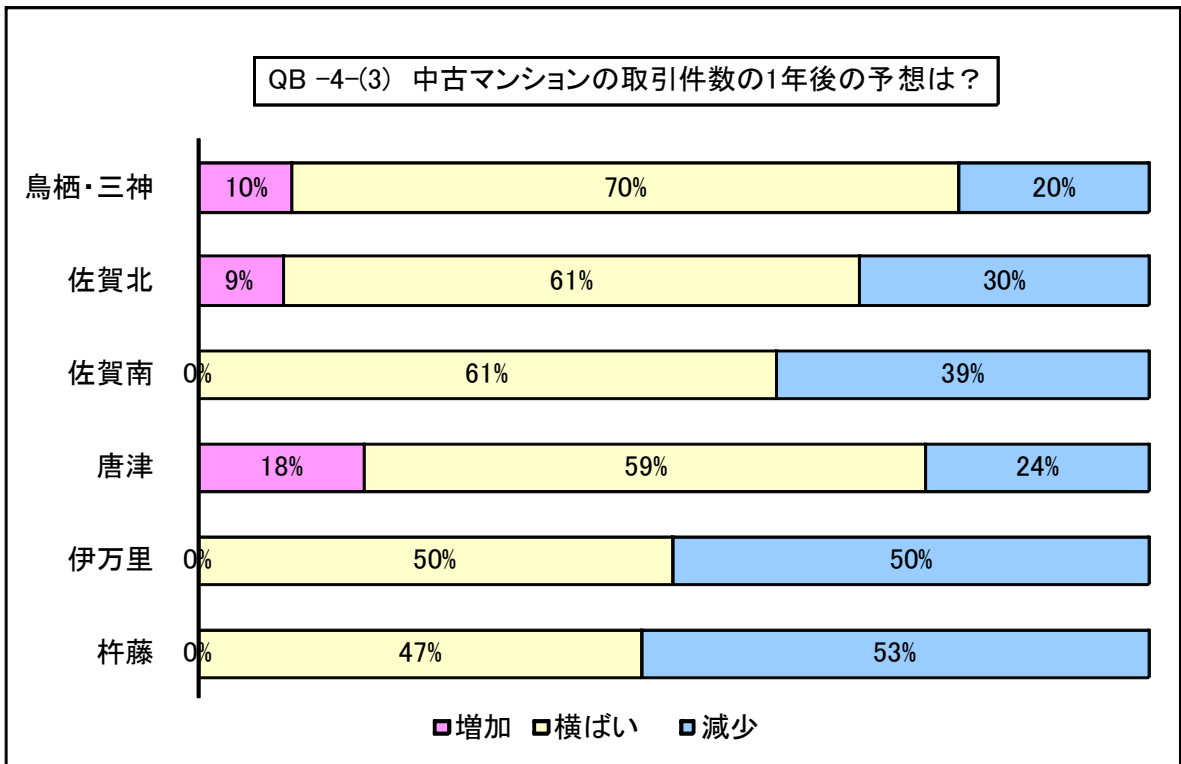
(2) 商業地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	2	20	9	31	40.0	31.3	38.7	7.4
佐 賀 北	3	23	10	36	38.2	32.5	40.3	7.8
佐 賀 南	0	13	11	24	40.7	40.6	27.1	-13.5
唐 津	1	11	7	19	27.8	44.6	34.2	-10.4
伊 万 里	0	6	6	12	50.0	25.0	25.0	0.0
杵 藤	0	14	6	20	35.2	45.2	35.0	-10.2

(3) 中古マンション



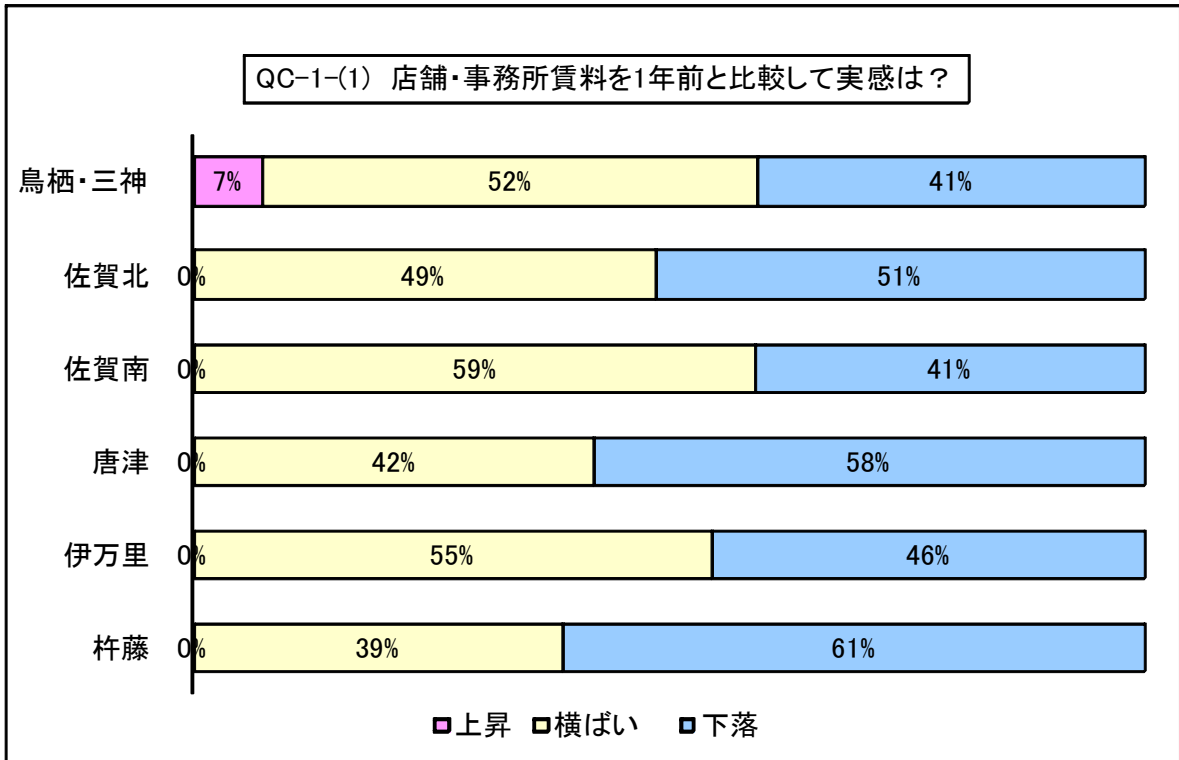
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	3	21	6	30	48.6	34.4	45.0	10.6
佐 賀 北	3	20	10	33	40.5	33.8	39.4	5.6
佐 賀 南	0	14	9	23	44.6	43.8	30.4	-13.4
唐 津	3	10	4	17	26.0	48.1	47.1	-1.0
伊 万 里	0	5	5	10	45.8	44.4	25.0	-19.4
杵 藤	0	7	8	15	34.8	53.1	23.3	-29.8

### 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？

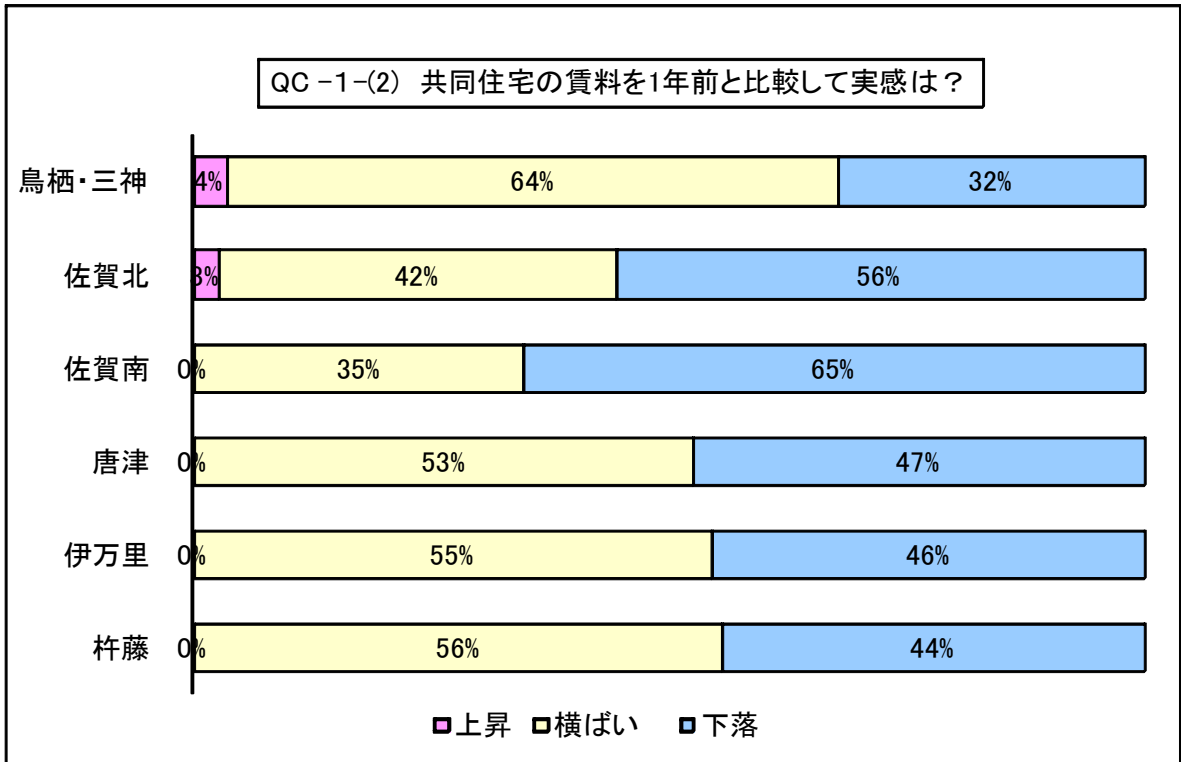
#### (1) 店舗・事務所賃料



#### 回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	2	14	11	27	37.1	31.9	33.3	1.4
佐 賀 北	0	17	18	35	26.4	27.8	24.3	-3.5
佐 賀 南	0	13	9	22	17.9	32.4	29.5	-2.9
唐 津	0	8	11	19	21.7	24.1	21.1	-3.0
伊 万 里	0	6	5	11	28.6	25.0	27.3	2.3
杵 藤	0	7	11	18	30.0	32.4	19.4	-13.0

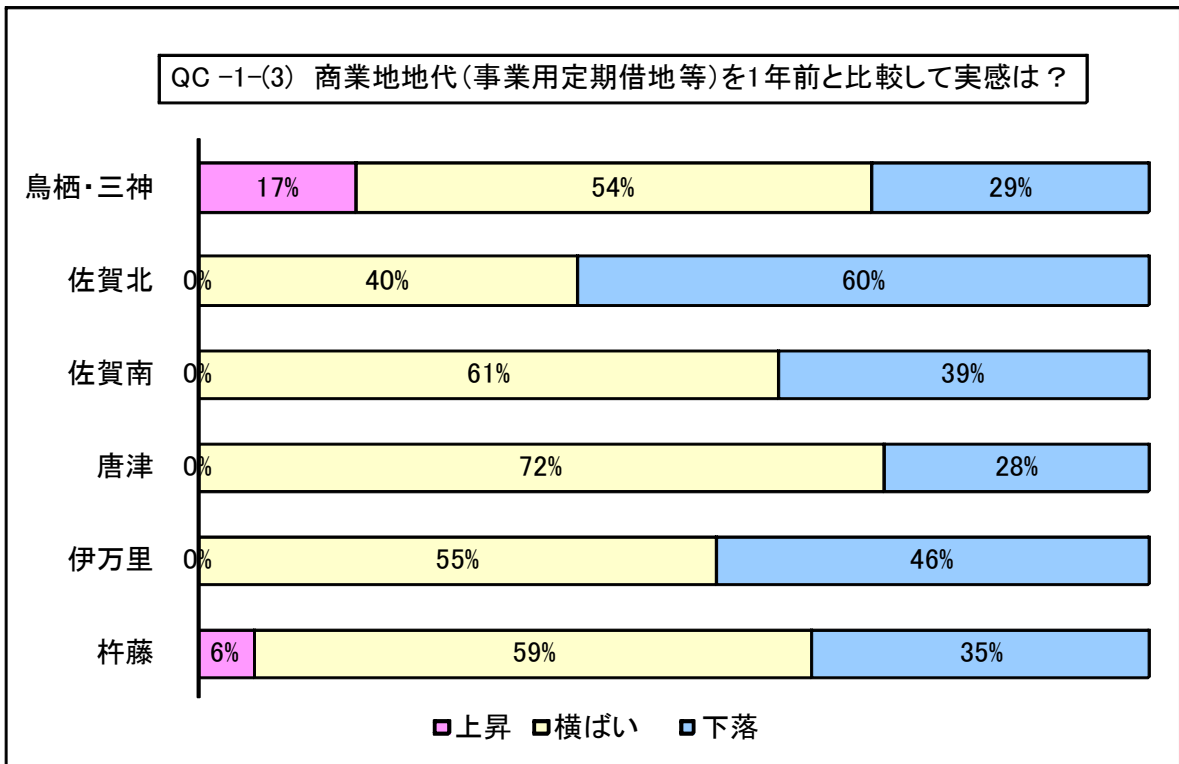
(2) 共同住宅賃料



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	1	18	9	28	34.4	39.2	35.7	-3.5
佐 賀 北	1	15	20	36	22.1	17.1	23.6	6.5
佐 賀 南	0	8	15	23	24.1	30.0	17.4	-12.6
唐 津	0	10	9	19	25.0	33.3	26.3	-7.0
伊 万 里	0	6	5	11	32.1	31.8	27.3	-4.5
杵 藤	0	10	8	18	28.0	26.3	27.8	1.5

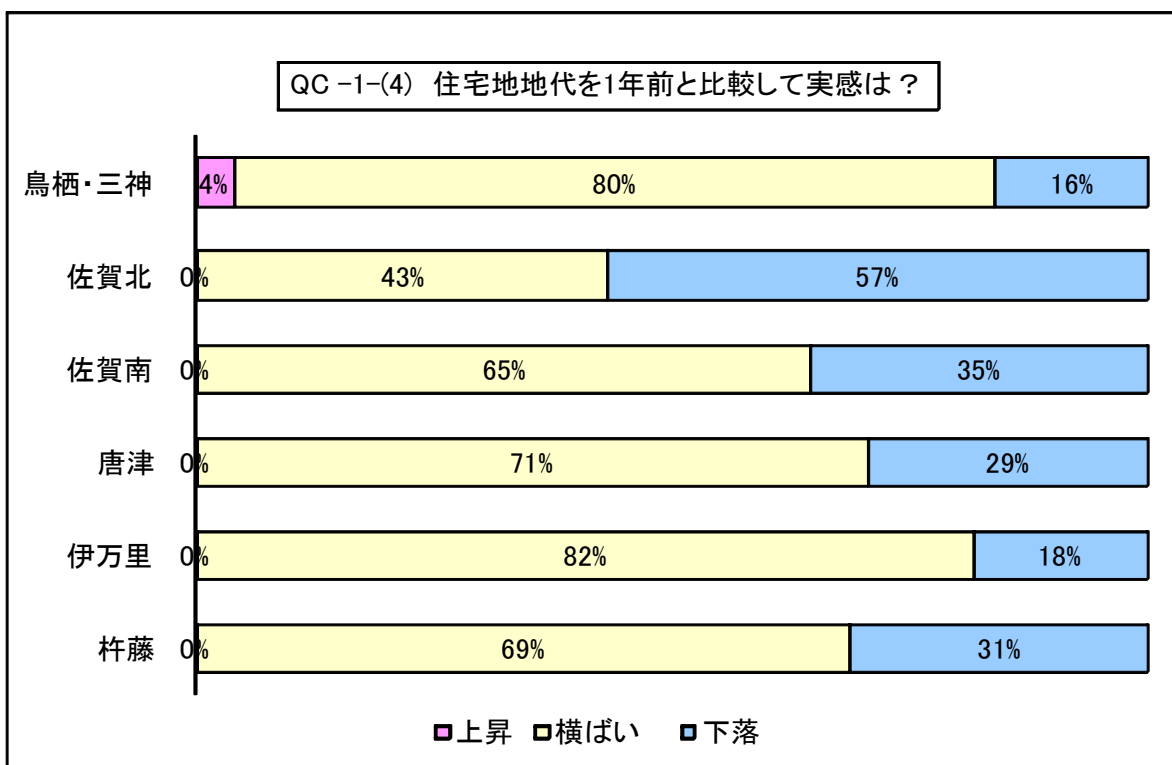
(3) 商業地地代



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	4	13	7	24	50.0	37.9	43.8	5.9
佐 賀 北	0	12	18	30	29.3	26.5	20.0	-6.5
佐 賀 南	0	11	7	18	26.0	36.7	30.6	-6.1
唐 津	0	13	5	18	30.4	28.3	36.1	7.8
伊 万 里	0	6	5	11	42.3	25.0	27.3	2.3
杵 藤	1	10	6	17	29.5	33.3	35.3	2.0

(4) 住宅地地代

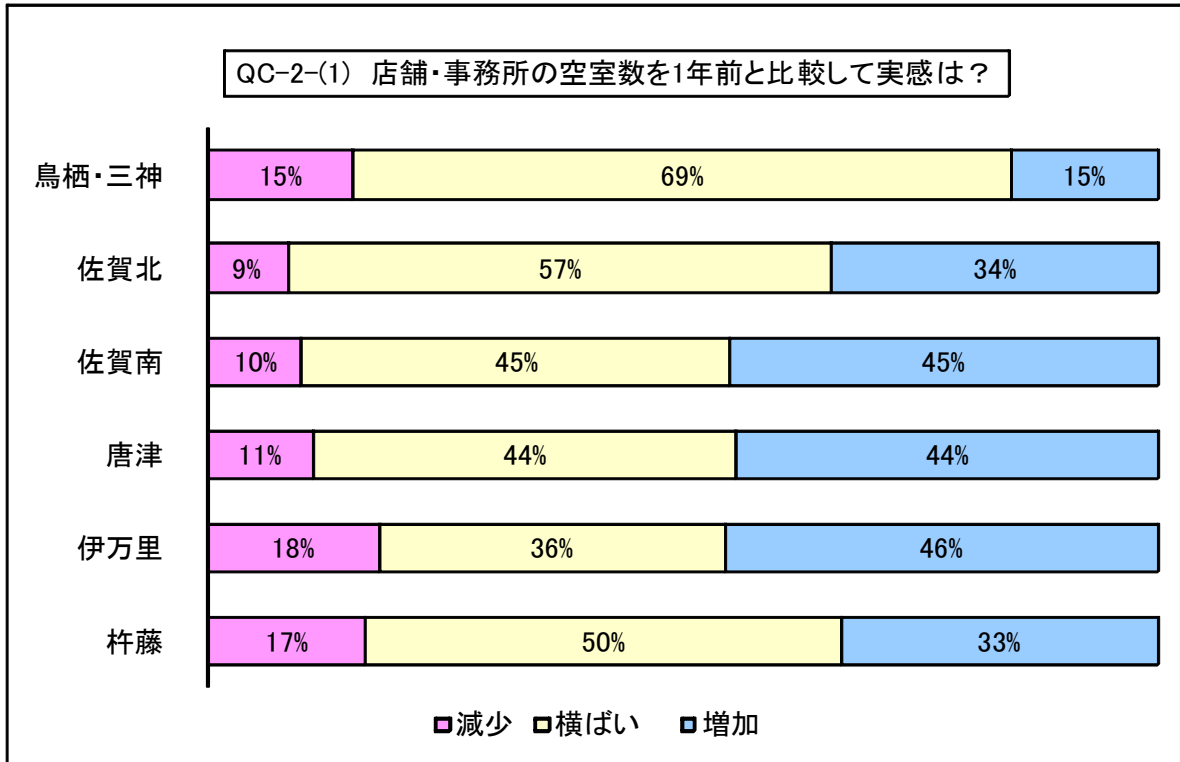


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	1	20	4	25	46.2	41.9	44.0	2.1
佐 賀 北	0	13	17	30	32.4	25.8	21.7	-4.1
佐 賀 南	0	11	6	17	31.0	36.7	32.4	-4.3
唐 津	0	12	5	17	30.4	34.8	35.3	0.5
伊 万 里	0	9	2	11	41.7	33.3	40.9	7.6
杵 藤	0	11	5	16	34.6	32.4	34.4	2.0

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

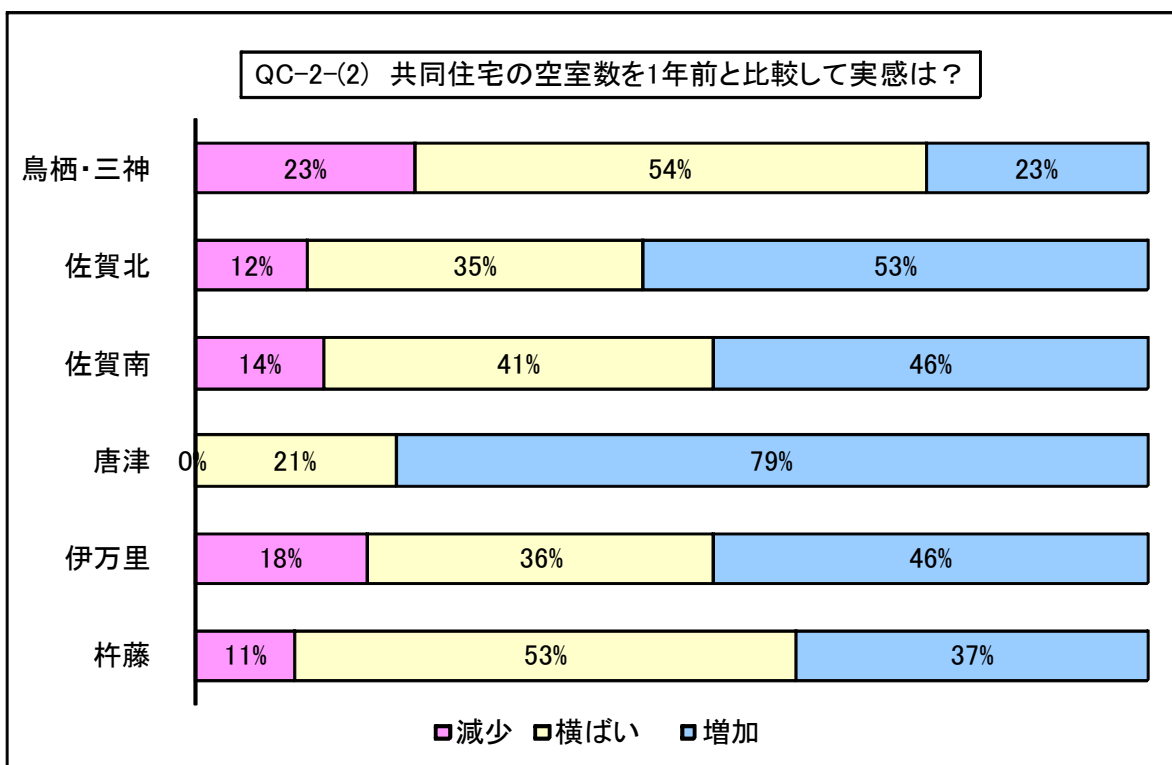


回答数及びDI値

エリア	減少	横ばい	増加	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	4	18	4	26	38.3	50.0	50.0	0.0
佐 賀 北	3	20	12	35	30.0	36.8	37.1	0.3
佐 賀 南	2	9	9	20	30.4	35.3	32.5	-2.8
唐 津	2	8	8	18	30.8	34.6	33.3	-1.3
伊 万 里	2	4	5	11	28.6	36.4	36.4	0.0
杵 藤	3	9	6	18	31.3	38.2	41.7	3.5



(2) 共同住宅

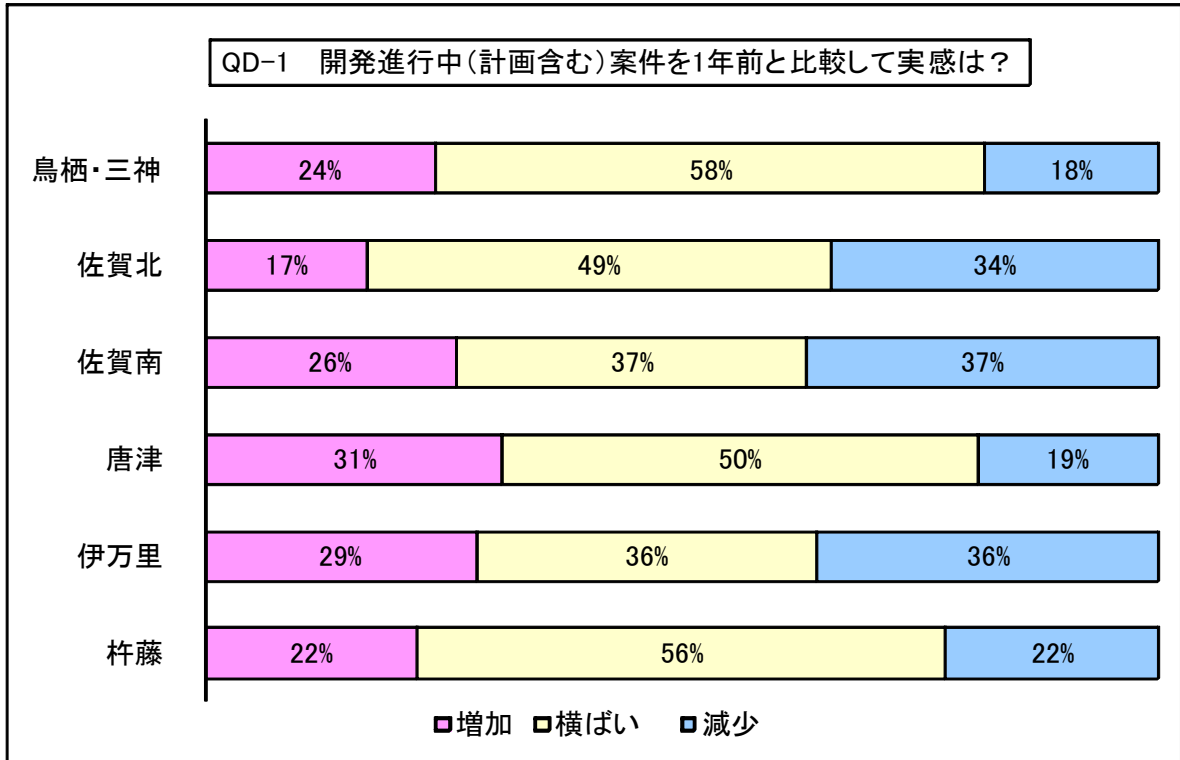


回答数及びDI値

エリア	減少	横ばい	増加	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	6	14	6	26	50.0	48.6	50.0	1.4
佐 賀 北	4	12	18	34	27.1	42.9	29.4	-13.5
佐 賀 南	3	9	10	22	29.3	31.4	34.1	2.7
唐 津	0	4	15	19	24.0	27.8	10.5	-17.3
伊 万 里	2	4	5	11	28.6	36.4	36.4	0.0
杵 藤	2	10	7	19	29.2	31.6	36.8	5.2

D. 開発関連（マンション・宅地開発など）について

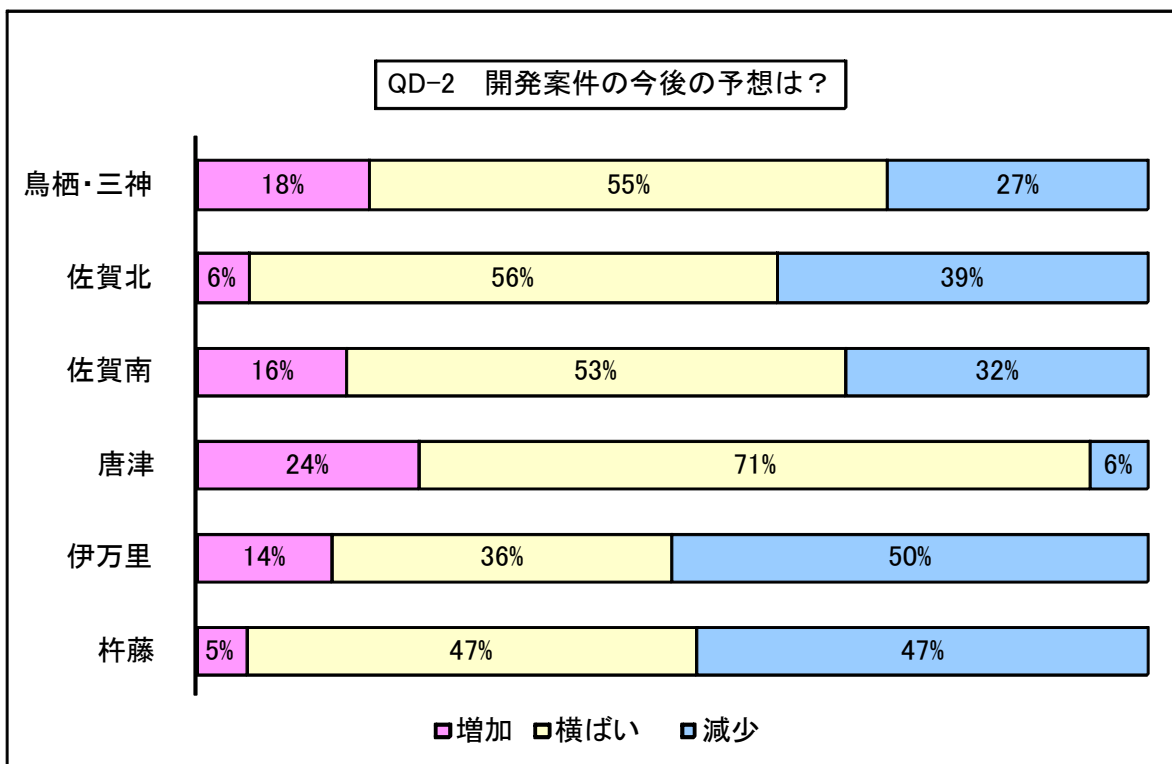
問1. 現在の開発案件について、1年前と比較してどのように感じていますか？



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	8	19	6	33	43.9	47.1	53.0	5.9
佐 賀 北	6	17	12	35	34.7	59.7	41.4	-18.3
佐 賀 南	5	7	7	19	38.5	30.0	44.7	14.7
唐 津	5	8	3	16	48.1	45.2	56.3	11.1
伊 万 里	4	5	5	14	53.6	28.6	46.4	17.8
杵 藤	4	10	4	18	47.8	52.6	50.0	-2.6

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	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	DI動向 28-27
鳥 栖 ・ 三 神	6	18	9	33	45.6	30.0	45.5	15.5
佐 賀 北	2	20	14	36	31.4	40.3	33.3	-7.0
佐 賀 南	3	10	6	19	34.6	35.0	42.1	7.1
唐 津	4	12	1	17	43.8	40.5	58.8	18.3
伊 万 里	2	5	7	14	42.9	21.4	32.1	10.7
杵 藤	1	9	9	19	45.7	42.9	28.9	-14.0

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）

大野住宅産業(有)	園田土地建物(株)城東支店
(株)駅前不動産JR鳥栖店	(有)やかた商事
(株)エースホーム	園田土地建物(株)
(株)堀田工務店	藤崎不動産
(有)タナカ建築企画	(株)高野工業
ムラタ不動産	(株)ミサワホーム佐賀
(株)三上住宅鳥栖店	吉村土地建物
(有) イング	LDK
佐賀県農業協同組合鳥栖営業所	唐津土建工業(株)
(有) シティ開発	みつたけ不動産
(株)朝日工業	(有)ながさこ不動産
(株)ユメックス	(株)富士
(株)REセレクト	松永不動産
小柳不動産	(有)西部不動産
納富不動産	(株)やましげ
セキスイハイム九州(株)九積支店佐賀営業所	シゲマツ不動産（有）
(株)財託承継	(株)宮原建築企画
(株)ハウスパートナー	ヒゼン
(有)大地住建	(有)タジマ
中野建設ハウジング事業部	みすず不動産
(有)ハウス工房	

**禁無断転載**

記事の転載等は事前のご連絡が必要です。