

平成29年
【 佐賀県不動産D I 調査（第4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29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29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。

今回は昨年を引き続いて4回目の調査で、アンケートの回答率は約37.2%と前回とほぼ同率ですが、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、アンケートの回答が少ない地区では少数回答でも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29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29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545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：37.2% (203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、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。

商業地については、相場感及び取引件数とも一部の地区でやや上昇しているものの、依然低いD I 値を示している。

(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・三神地区ではじめて、D I 値が60P（以下、D I 値を〇〇Pと表記）を超え、佐賀北地区、伊万里地区でも50Pとなった。取引件数も全地域で45～57Pと、佐賀北地区を除く全地区で前年を上回っている。

商業地の相場は、鳥栖・三神地区で56Pと高い指数となったが、それ以外の地区では40P前後で、依然低迷を続けている。取引件数も30P台が多く、唐津地区、杵藤地区では大きく前年を下回った。

中古マンションは相場、取引件数とも、鳥栖・三神地区、佐賀北地区を除く全地区で前年のD I 値を上回り、相場は、佐賀南地区、唐津地区、杵藤地区で14P増、取引件数は伊万里地区で30P増となっている。

○1年後の予想は？

住宅地の相場は、鳥栖・三神地区ではじめて、D I 値が60Pを超えたのに対し、杵藤地区では30P台と厳しい予想値である。取引件数は全地区で50P前後となっており、住宅地需要が強まることへの期待感が現れている。

商業地の相場は、鳥栖・三神地区で50Pとなったが、佐賀北地区で45P程度、それ以外の地域は30P台で、取引件数は30～40P台であり、いずれも依然厳しい予想値である。

中古マンションは、新築マンション建築が進む佐賀北地区では前年値を下回っているが、その他の全地区で概ね前年値を上回り、中古マンションへと需要が広がることへの期待感が伺える。

○賃料水準は？

店舗・事務所、共同住宅とも、横ばいまたは下落傾向が大半で、上昇は、店舗・事務所で3業者、共同住宅は佐賀南地区で2業者に留まり、D I 値は20～30P台である。

共同住宅は、サブリース系のアパート増加が大きく影響しているものと見られるが、佐賀南地区は、兵庫地区での需要増による賃料水準の上昇期待がある。

一方、店舗・事務所はいずれの地区も中心市街地の空洞化等により空室数が増加し、建物の老朽化や、需要減による賃料水準の下落傾向が伺える。

なお、地代については、地価の下げ止まり感や、借地適地の減少等により、やや上昇傾向にあるものと見られ、唐津地区、伊万里地区以外は、D I 値が前年を上回っている。

○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が、佐賀北地区、佐賀南地区においては50戸連たん制度による開発は依然として盛んである。実感は、いずれの地区も前年並の50P台のD I 値を示しているが、予想は伊万里地区、杵藤地区を除きやや厳しい見方で、特に唐津地区は前年の反動減が見られる。

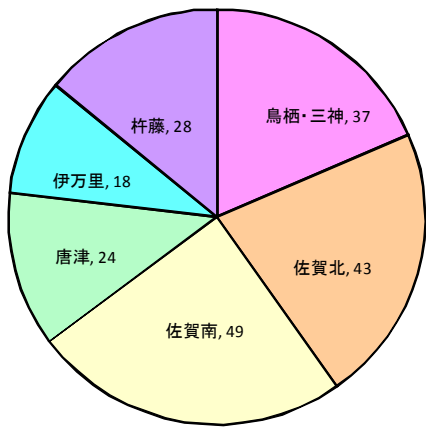
もくじ

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）



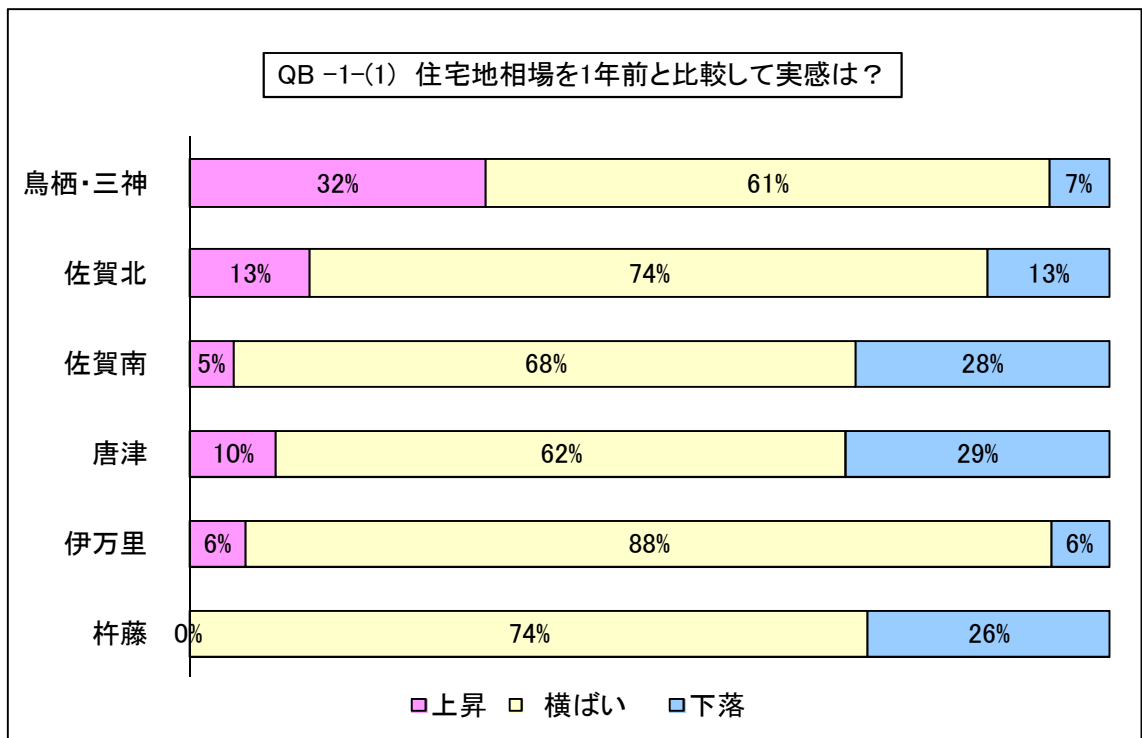
主な営業地域別回答数



B-1. 不動産売買について

問1. 現在（平成29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28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？

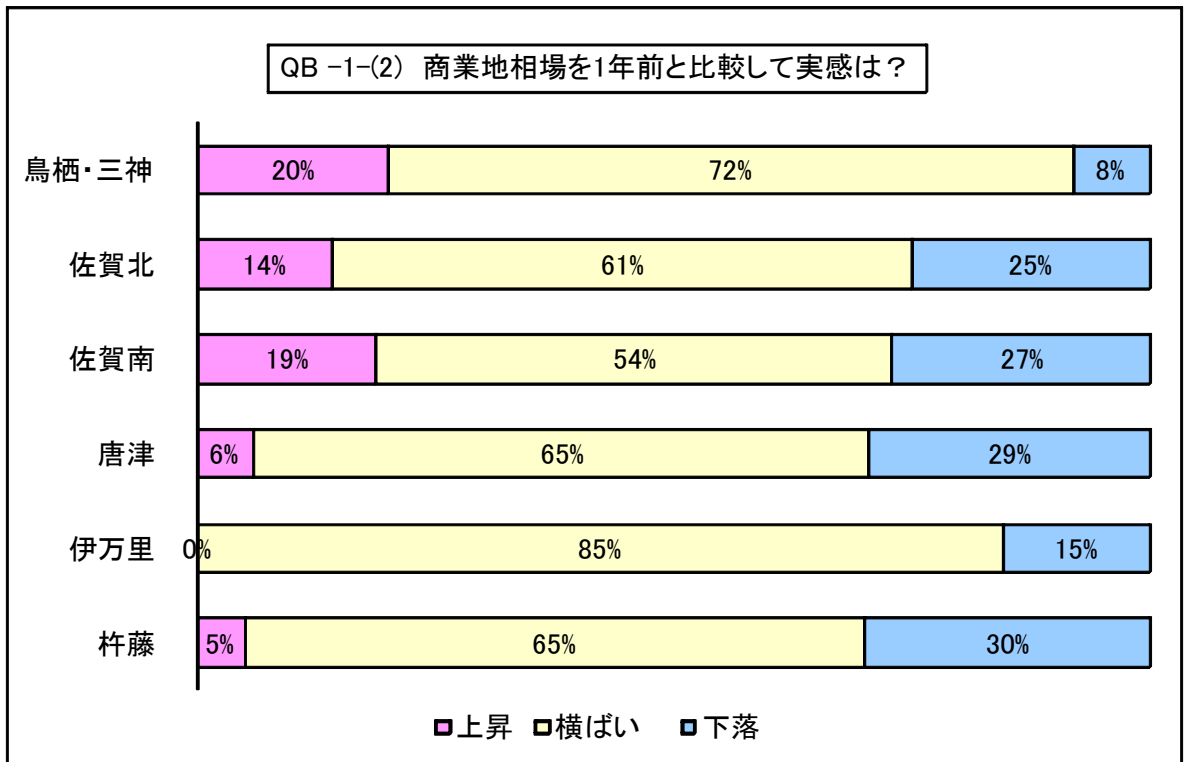
(1) 住宅地相場



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	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	10	19	2	31	48.8	43.6	55.3	62.9	7.6
佐賀北	5	28	5	38	39.0	35.6	43.0	50.0	7.0
佐賀南	2	27	11	40	30.9	34.6	44.2	38.8	-5.4
唐津	2	13	6	21	42.2	39.4	45.7	40.5	-5.2
伊万里	1	14	1	16	43.3	40.6	43.8	50.0	6.2
杵藤	0	17	6	23	39.3	36.4	34.6	37.0	2.4

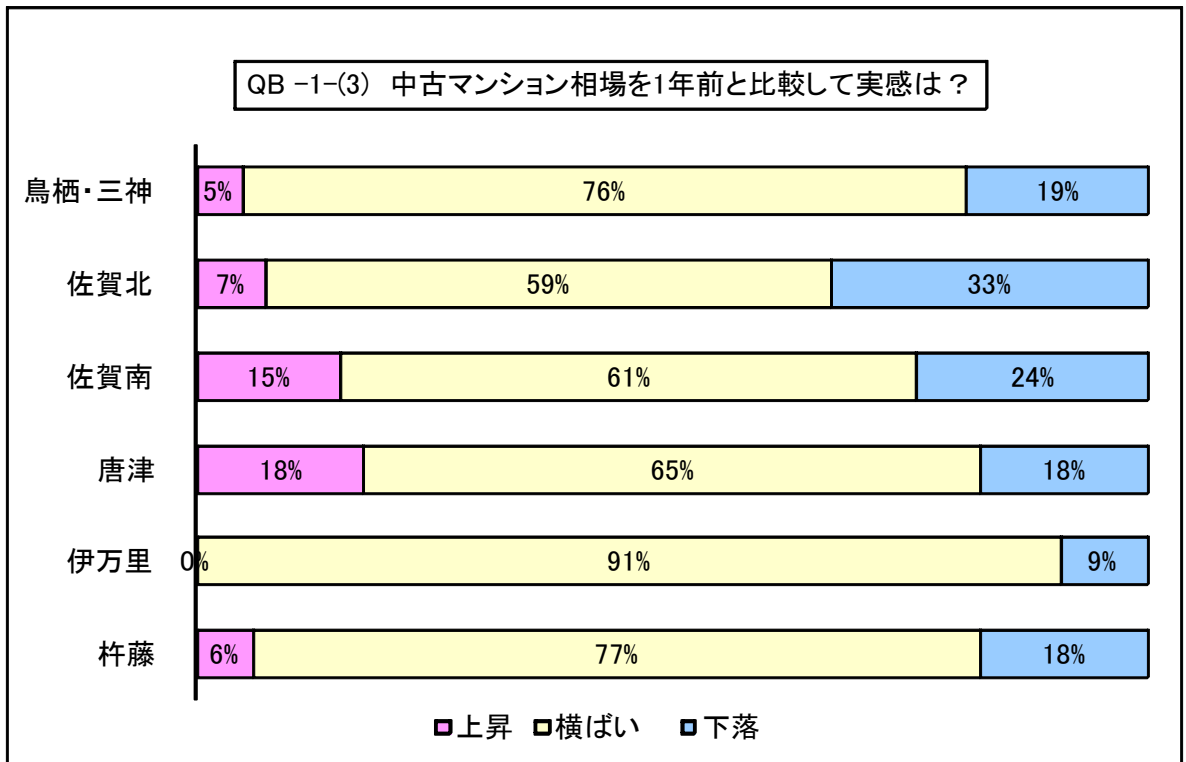
(2) 商業地相場



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	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	5	18	2	25	46.3	43.1	48.3	56.0	7.7
佐賀北	4	17	7	28	40.3	41.0	41.7	44.6	2.9
佐賀南	7	20	10	37	35.2	37.1	42.0	45.9	3.9
唐津	1	11	5	17	30.0	37.5	42.1	38.2	-3.9
伊万里	0	11	2	13	36.7	26.9	34.6	42.3	7.7
杵藤	1	13	6	20	39.3	38.1	38.1	37.5	-0.6

(3) 中古マンション相場

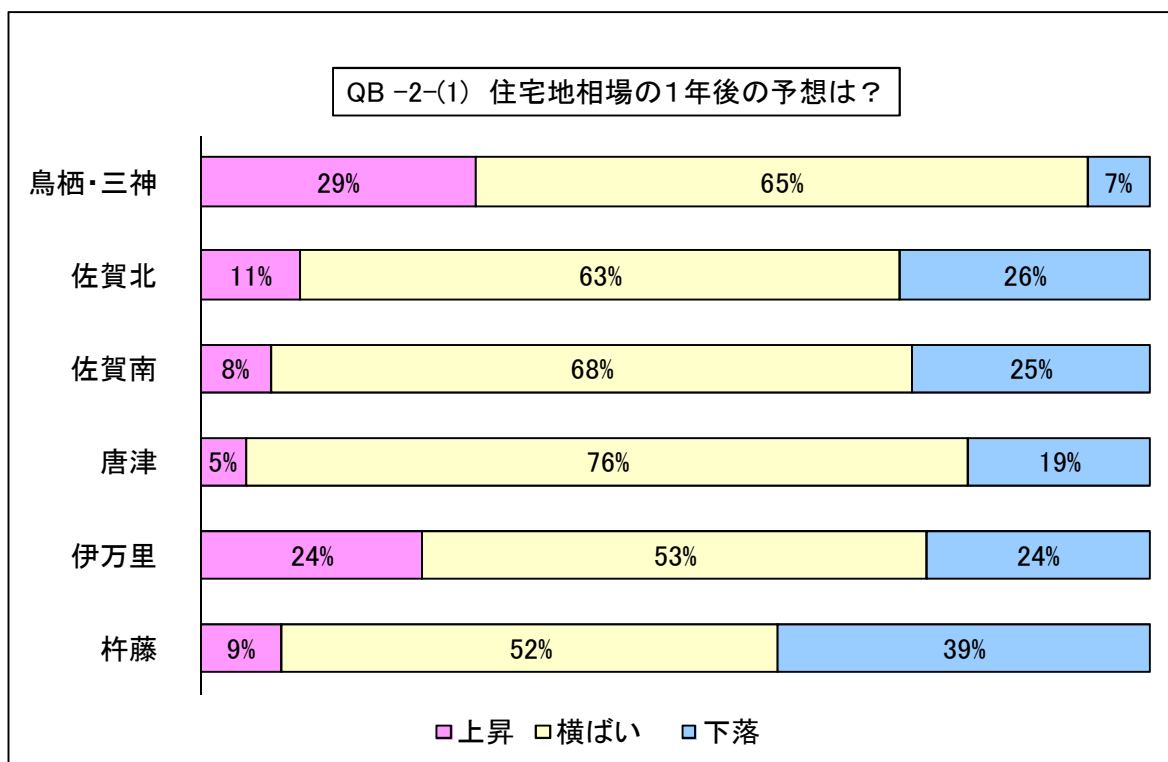


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	1	16	4	21	43.1	40.7	53.6	42.9	-10.7
佐賀北	2	16	9	27	31.4	32.9	40.9	37.0	-3.9
佐賀南	5	20	8	33	25.9	28.8	31.8	45.5	13.7
唐津	3	11	3	17	30.8	34.6	36.1	50.0	13.9
伊万里	0	10	1	11	37.5	30.0	40.9	45.5	4.6
杵藤	1	13	3	17	32.6	50.0	29.4	44.1	14.7

問2. 1年後（平成30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？

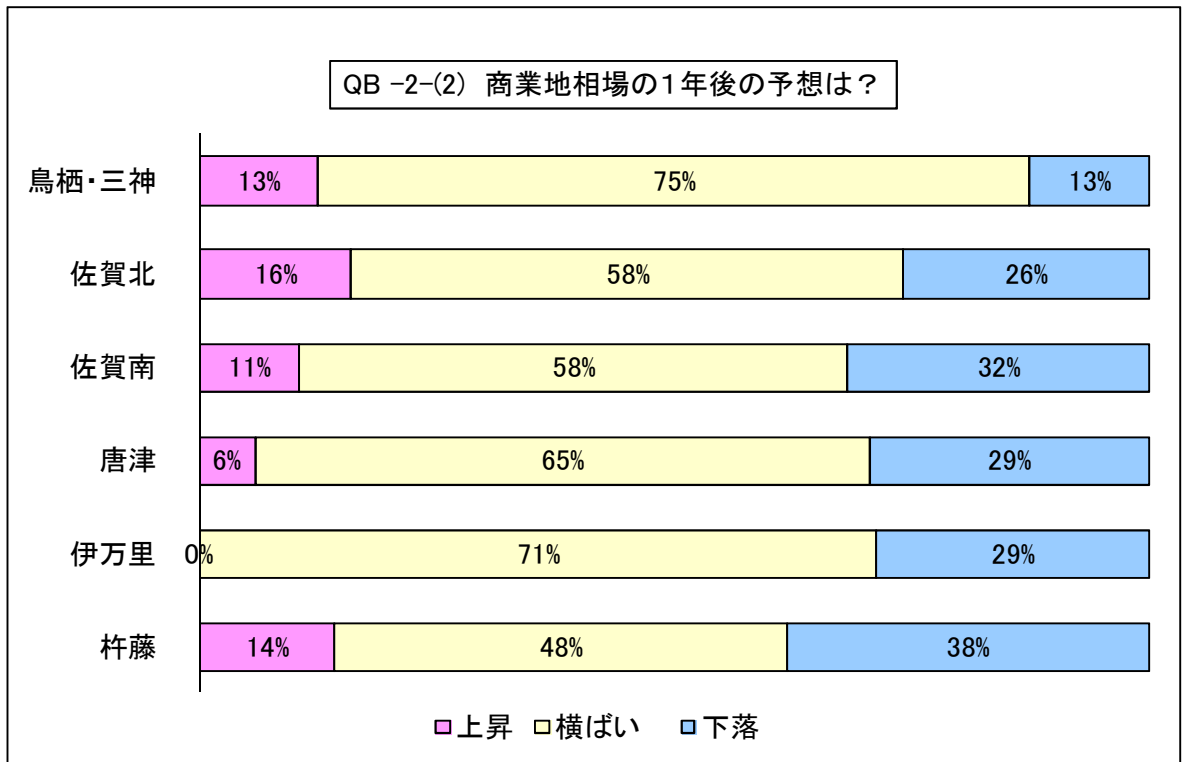
(1) 住宅地相場



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	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	9	20	2	31	48.8	48.7	56.6	61.3	4.7
佐賀北	4	24	10	38	42.9	38.3	45.3	42.1	-3.2
佐賀南	3	27	10	40	32.9	36.3	36.5	41.3	4.8
唐津	1	16	4	21	37.1	40.9	37.0	42.9	5.9
伊万里	4	9	4	17	46.7	31.3	46.9	50.0	3.1
杵藤	2	12	9	23	35.7	47.8	40.4	34.8	-5.6

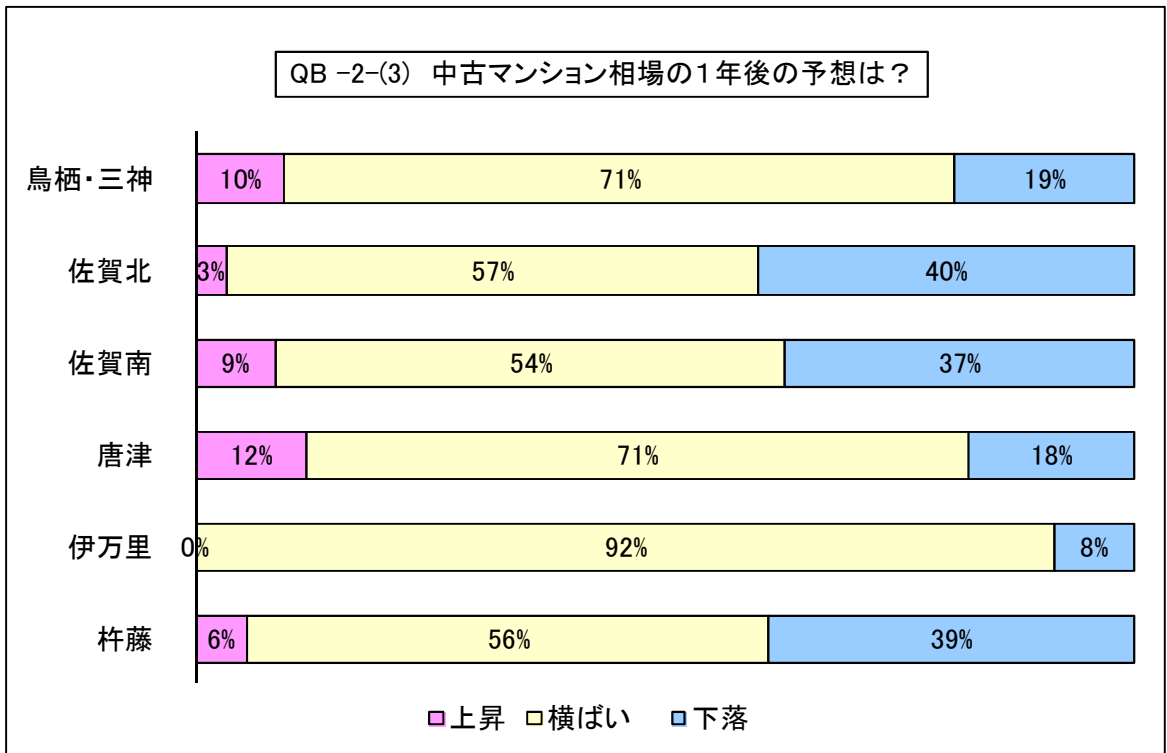
(2) 商業地相場



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	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	3	18	3	24	47.6	41.9	45.0	50.0	5.0
佐賀北	5	18	8	31	46.2	39.5	44.6	45.2	0.6
佐賀南	4	22	12	38	32.1	35.1	34.0	39.5	5.5
唐津	1	11	5	17	32.8	34.5	35.0	38.2	3.2
伊万里	0	10	4	14	33.3	25.0	26.9	35.7	8.8
杵藤	3	10	8	21	38.9	43.2	34.1	38.1	4.0

(3) 中古マンション相場

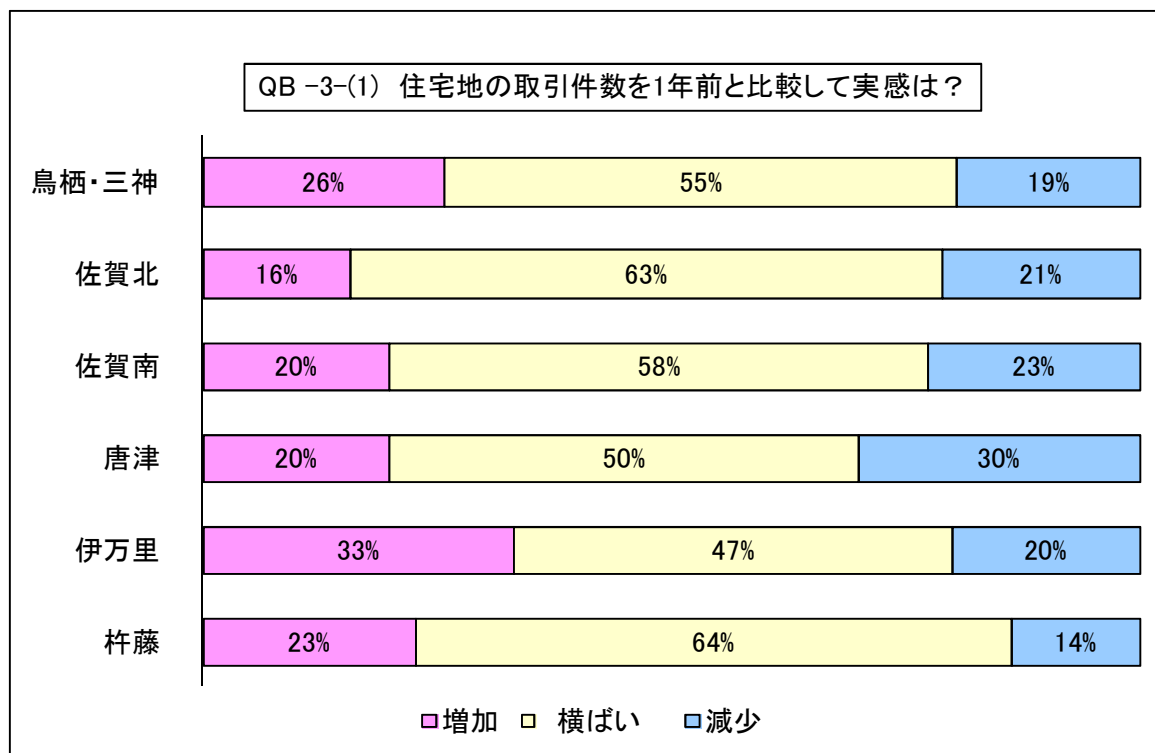


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	2	15	4	21	44.6	40.0	43.1	45.2	2.1
佐賀北	1	17	12	30	37.5	33.3	42.6	31.7	-10.9
佐賀南	3	19	13	35	30.0	30.0	31.3	35.7	4.4
唐津	2	12	3	17	25.9	35.2	39.5	47.1	7.6
伊万里	0	11	1	12	29.2	22.7	36.4	45.8	9.4
杵藤	1	10	7	18	33.3	47.4	20.6	33.3	12.7

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？

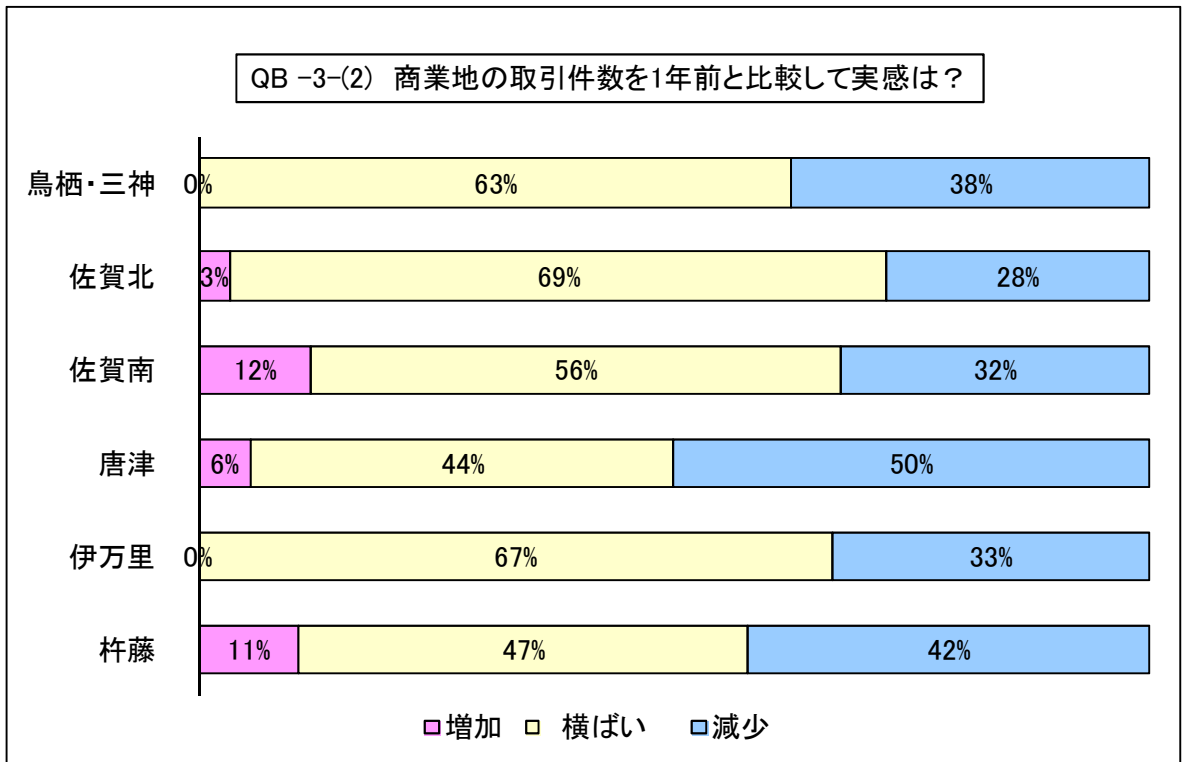
(1) 住宅地



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	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	8	17	6	31	44.0	50.0	51.3	53.2	1.9
佐賀北	6	24	8	38	39.5	44.6	50.0	47.4	-2.6
佐賀南	8	23	9	40	47.1	55.3	46.0	48.8	2.8
唐津	4	10	6	20	40.6	45.5	43.5	45.0	1.5
伊万里	5	7	3	15	63.3	33.3	40.6	56.7	16.1
杵藤	5	14	3	22	41.1	56.8	50.0	54.5	4.5

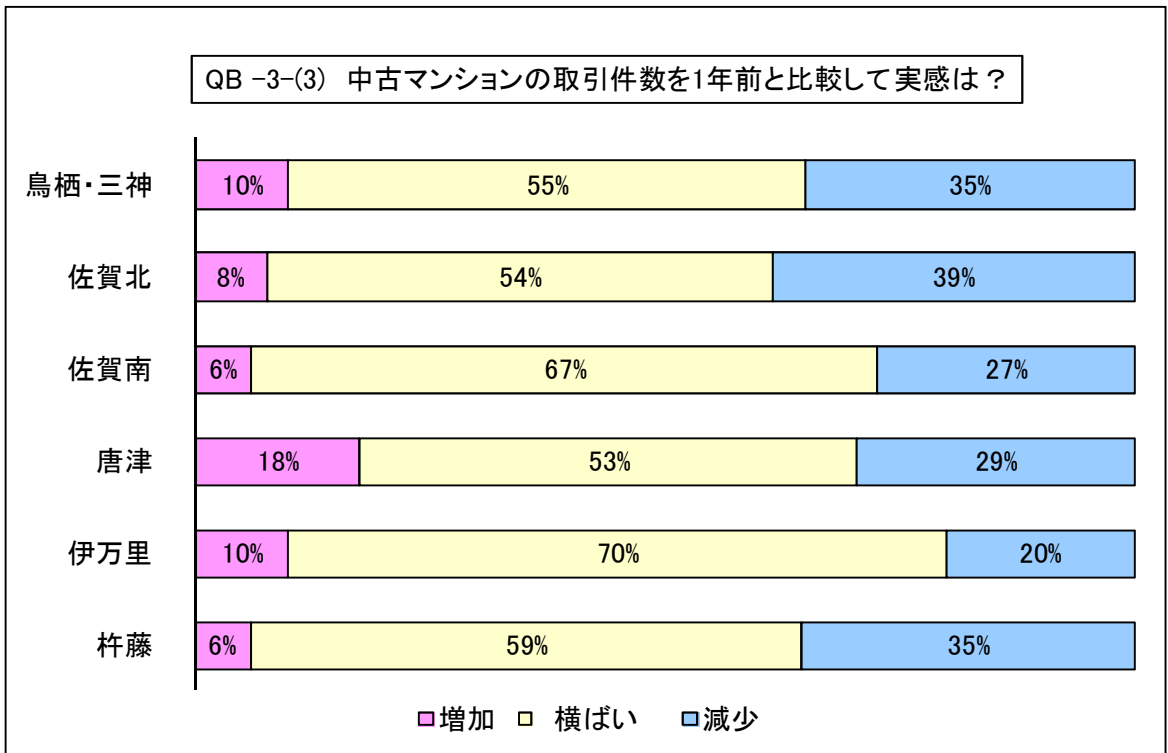
(2) 商業地



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	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	0	15	9	24	34.6	31.7	30.6	31.3	0.7
佐賀北	1	20	8	29	35.1	30.3	37.5	37.9	0.4
佐賀南	4	19	11	34	27.8	28.1	37.5	39.7	2.2
唐津	1	8	9	18	27.8	37.0	42.1	27.8	-14.3
伊万里	0	8	4	12	36.7	25.0	20.8	33.3	12.5
杵藤	2	9	8	19	35.2	40.0	50.0	34.2	-15.8

(3) 中古マンション

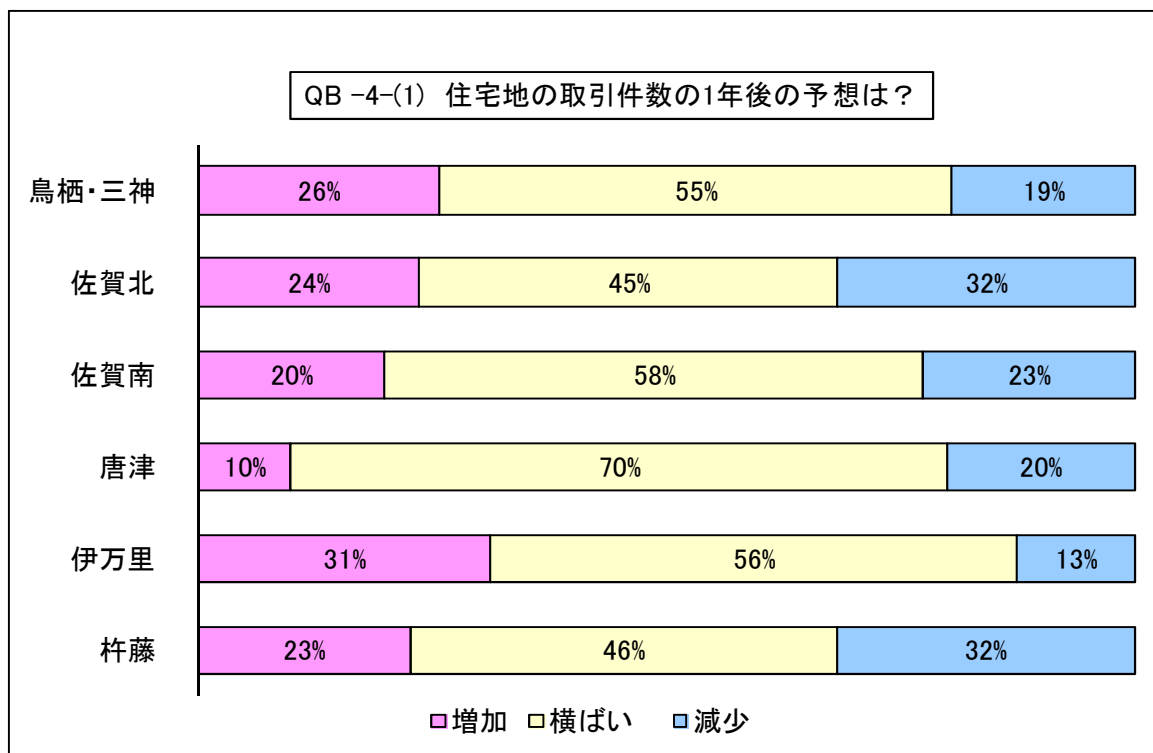


回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	H29.9DI	DI動向 28-27
鳥栖・三神	2	11	7	20	36.4	36.7	43.1	37.5	-5.6
佐賀北	2	14	10	26	39.7	31.4	40.9	34.6	-6.3
佐賀南	2	22	9	33	32.1	35.5	26.1	39.4	13.3
唐津	3	9	5	17	28.0	38.5	38.2	44.1	5.9
伊万里	1	7	2	10	29.2	27.8	15.0	45.0	30.0
杵藤	1	10	6	17	37.0	40.6	30.0	35.3	5.3

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？

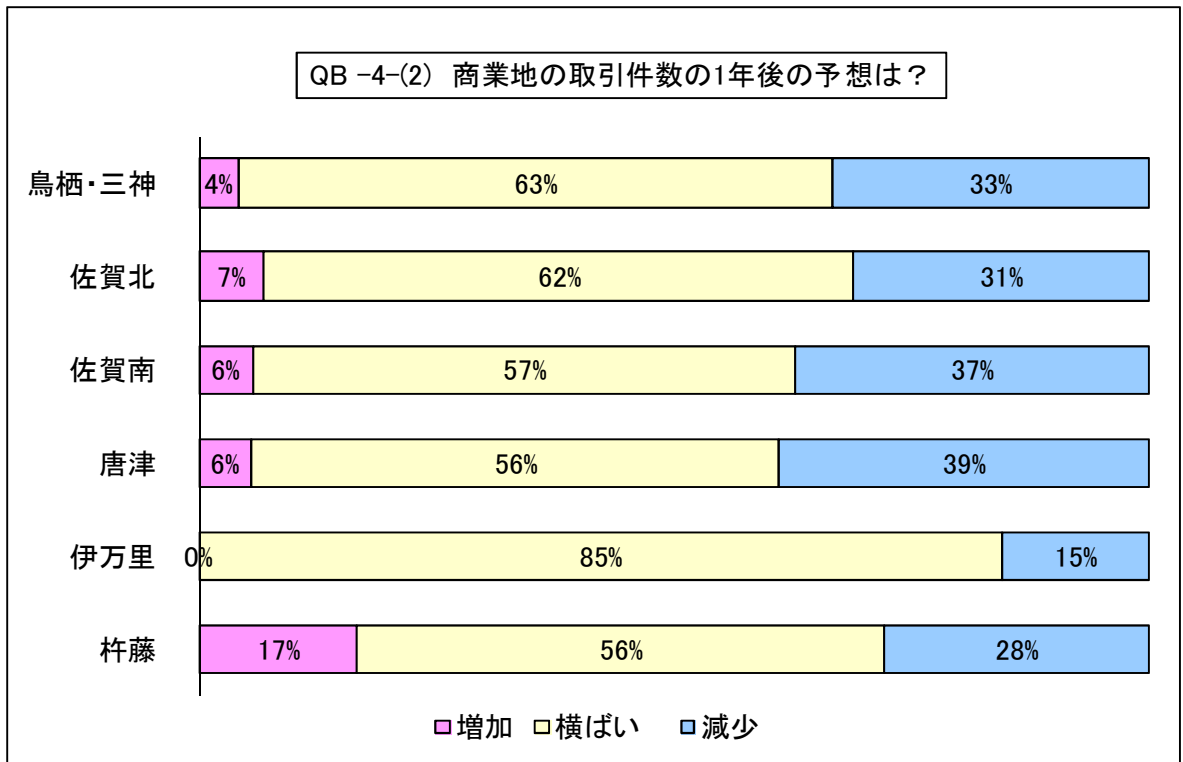
(1) 住宅地



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	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	8	17	6	31	45.3	43.6	53.8	53.2	-0.6
佐賀北	9	17	12	38	43.0	42.6	39.8	46.1	6.3
佐賀南	8	23	9	40	50.0	48.7	40.0	48.8	8.8
唐津	2	14	4	20	35.5	53.0	47.8	45.0	-2.8
伊万里	5	9	2	16	70.0	33.3	50.0	59.4	9.4
杵藤	5	10	7	22	41.1	56.5	30.4	45.5	15.1

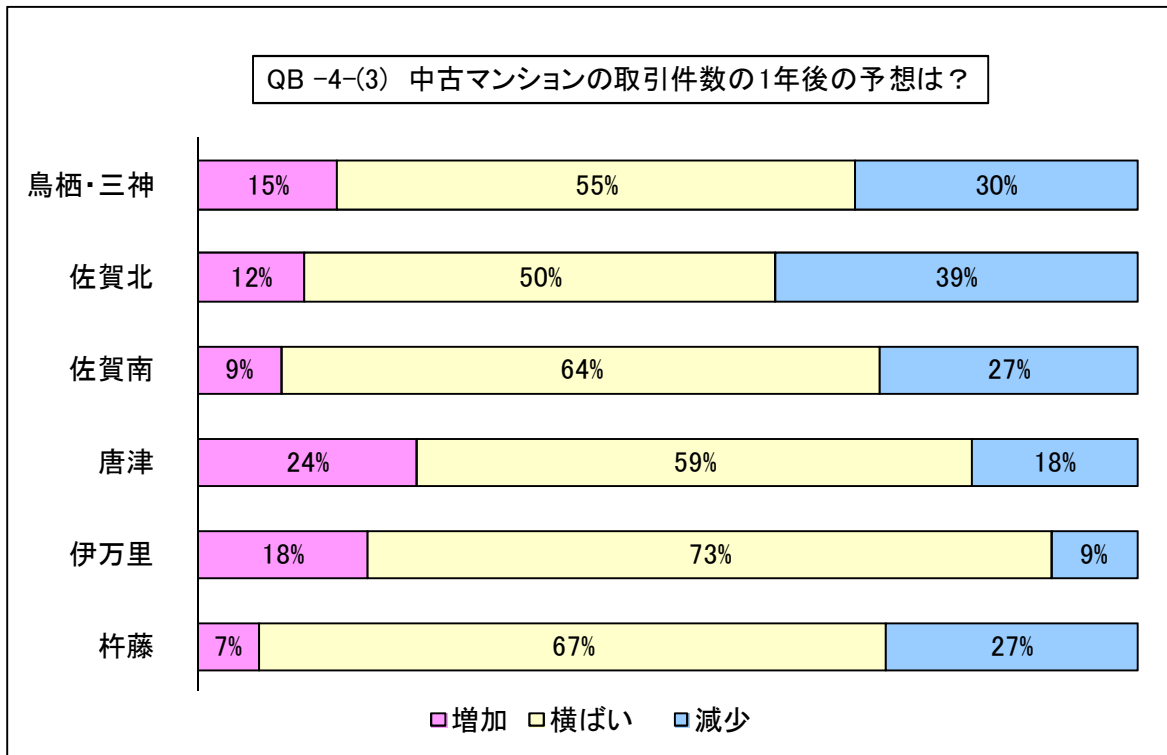
(2) 商業地



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	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	1	15	8	24	40.0	31.3	38.7	35.4	-3.3
佐賀北	2	18	9	29	38.2	32.5	40.3	37.9	-2.4
佐賀南	2	20	13	35	40.7	40.6	27.1	34.3	7.2
唐津	1	10	7	18	27.8	44.6	34.2	33.3	-0.9
伊万里	0	11	2	13	50.0	25.0	25.0	42.3	17.3
杵藤	3	10	5	18	35.2	45.2	35.0	44.4	9.4

(3) 中古マンション



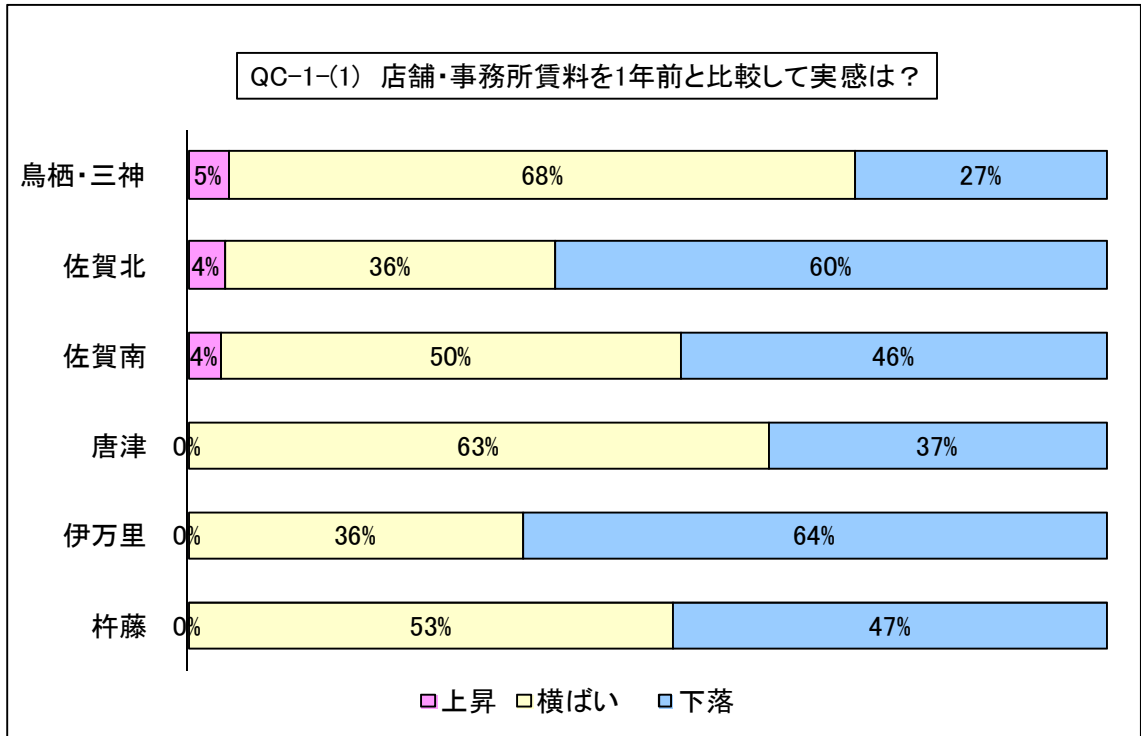
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	3	11	6	20	48.6	34.4	45.0	42.5	-2.5
佐賀北	3	13	10	26	40.5	33.8	39.4	36.5	-2.9
佐賀南	3	21	9	33	44.6	43.8	30.4	40.9	10.5
唐津	4	10	3	17	26.0	48.1	47.1	52.9	5.8
伊万里	2	8	1	11	45.8	44.4	25.0	54.5	29.5
杵藤	1	10	4	15	34.8	53.1	23.3	40.0	16.7

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？

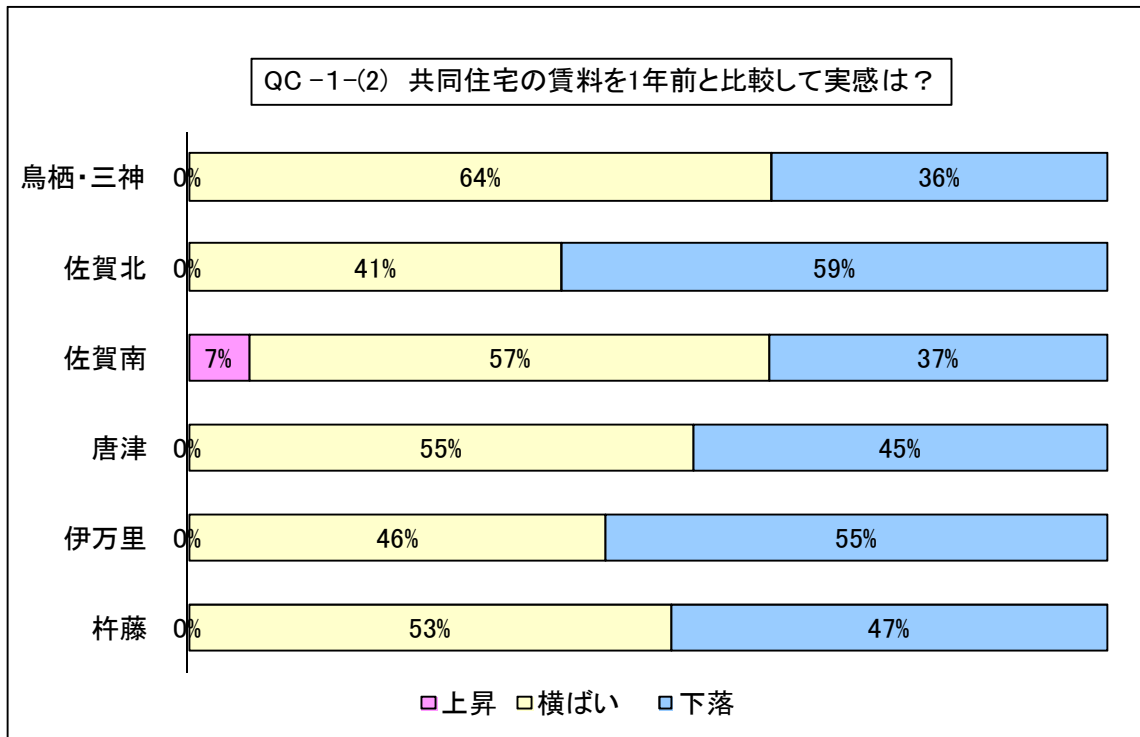
(1) 店舗・事務所賃料



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	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	1	15	6	22	37.1	31.9	33.3	38.6	5.3
佐賀北	1	9	15	25	26.4	27.8	24.3	22.0	-2.3
佐賀南	1	14	13	28	17.9	32.4	29.5	28.6	-0.9
唐津	0	12	7	19	21.7	24.1	21.1	31.6	10.5
伊万里	0	4	7	11	28.6	25.0	27.3	18.2	-9.1
杵藤	0	9	8	17	30.0	32.4	19.4	26.5	7.1

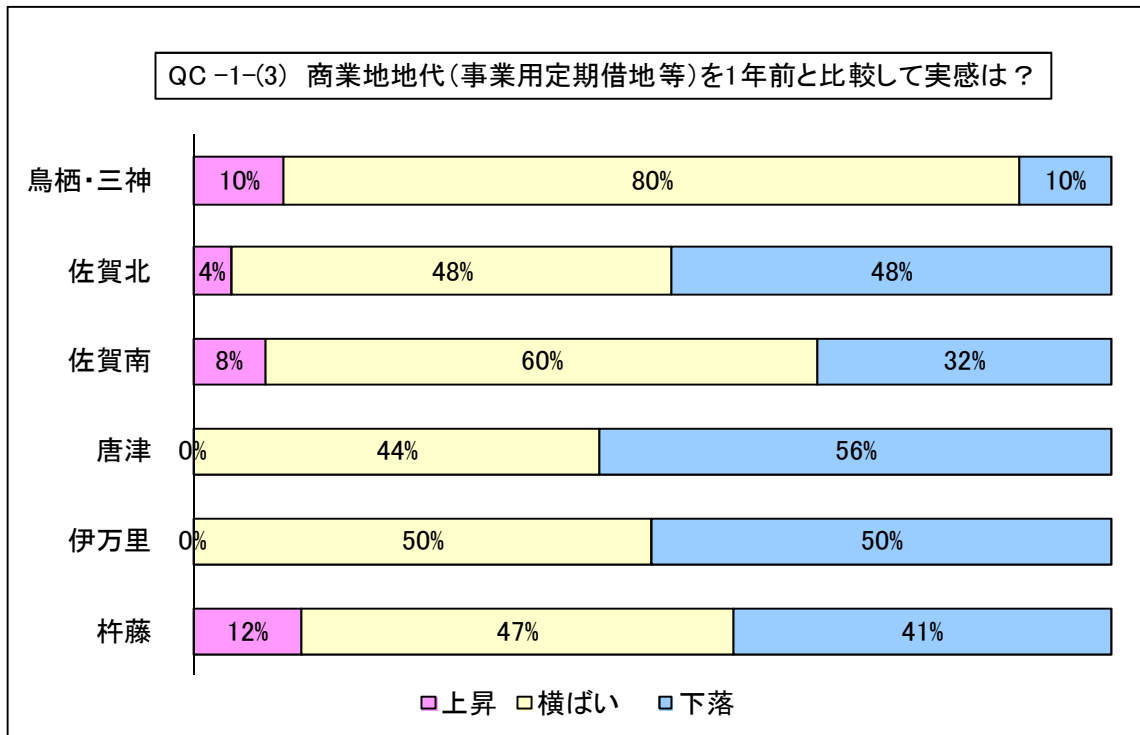
(2) 共同住宅賃料



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	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	0	14	8	22	34.4	39.2	35.7	31.8	-3.9
佐賀北	0	11	16	27	22.1	17.1	23.6	20.4	-3.2
佐賀南	2	17	11	30	24.1	30.0	17.4	35.0	17.6
唐津	0	11	9	20	25.0	33.3	26.3	27.5	1.2
伊万里	0	5	6	11	32.1	31.8	27.3	22.7	-4.6
杵藤	0	10	9	19	28.0	26.3	27.8	26.3	-1.5

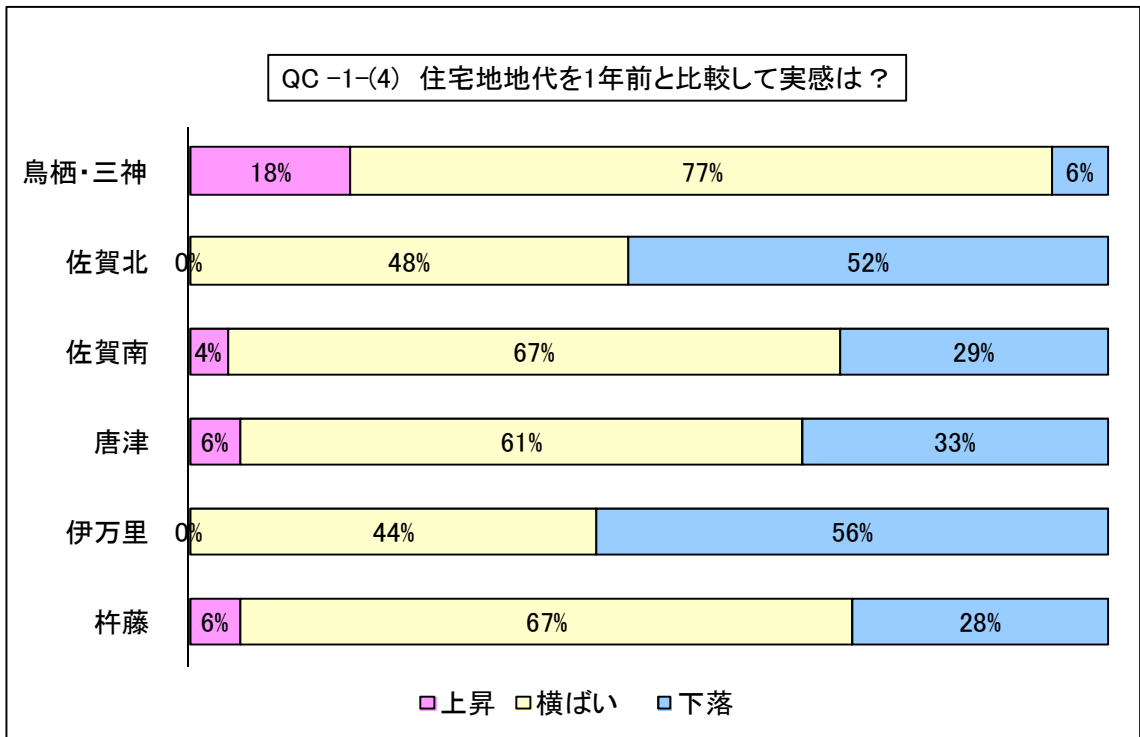
(3) 商業地地代



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	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	2	16	2	20	50.0	37.9	43.8	50.0	6.2
佐賀北	1	11	11	23	29.3	26.5	20.0	28.3	8.3
佐賀南	2	15	8	25	26.0	36.7	30.6	38.0	7.4
唐津	0	8	10	18	30.4	28.3	36.1	22.2	-13.9
伊万里	0	6	6	12	42.3	25.0	27.3	25.0	-2.3
杵藤	2	8	7	17	29.5	33.3	35.3	35.3	0.0

(4) 住宅地地代

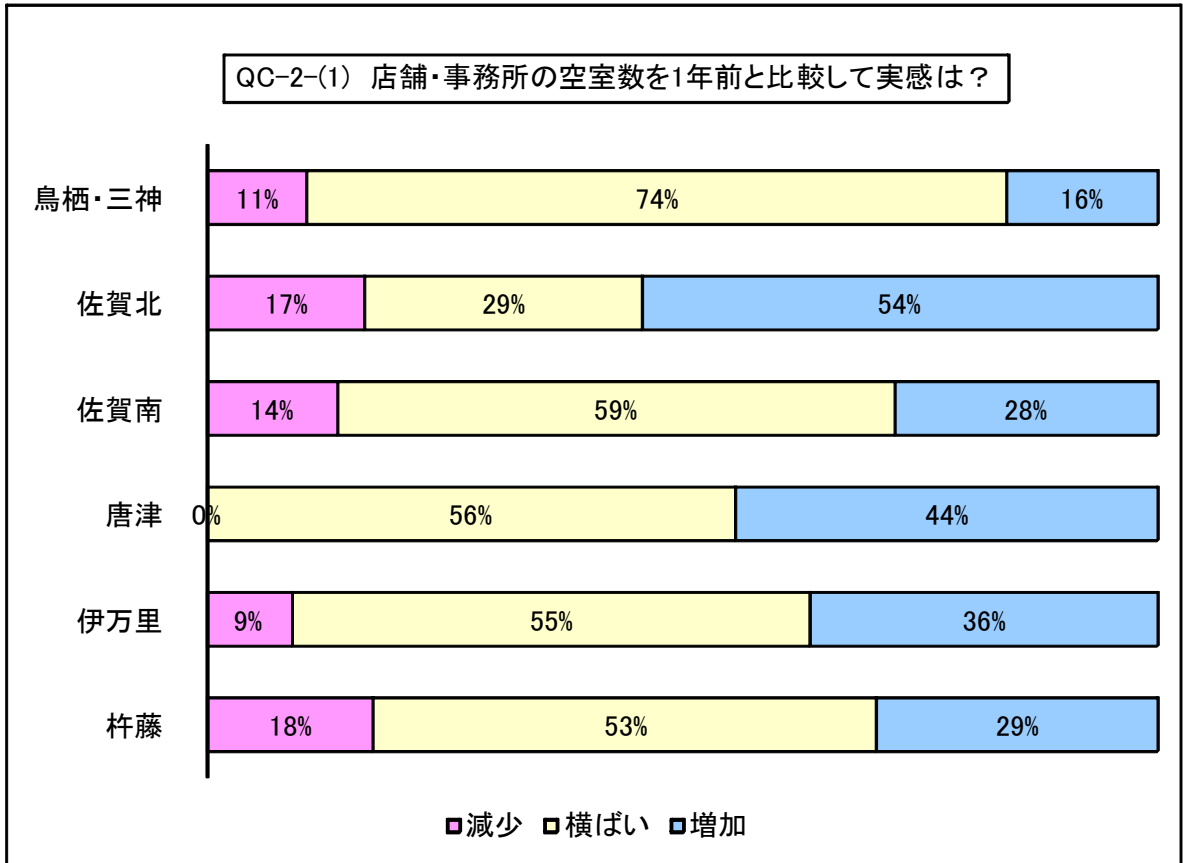


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	H29.9DI	DI動向 28-27
鳥栖・三神	3	13	1	17	46.2	41.9	44.0	55.9	11.9
佐賀北	0	11	12	23	32.4	25.8	21.7	23.9	2.2
佐賀南	1	16	7	24	31.0	36.7	32.4	37.5	5.1
唐津	1	11	6	18	30.4	34.8	35.3	36.1	0.8
伊万里	0	4	5	9	41.7	33.3	40.9	22.2	-18.7
杵藤	1	12	5	18	34.6	32.4	34.4	38.9	4.5

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？

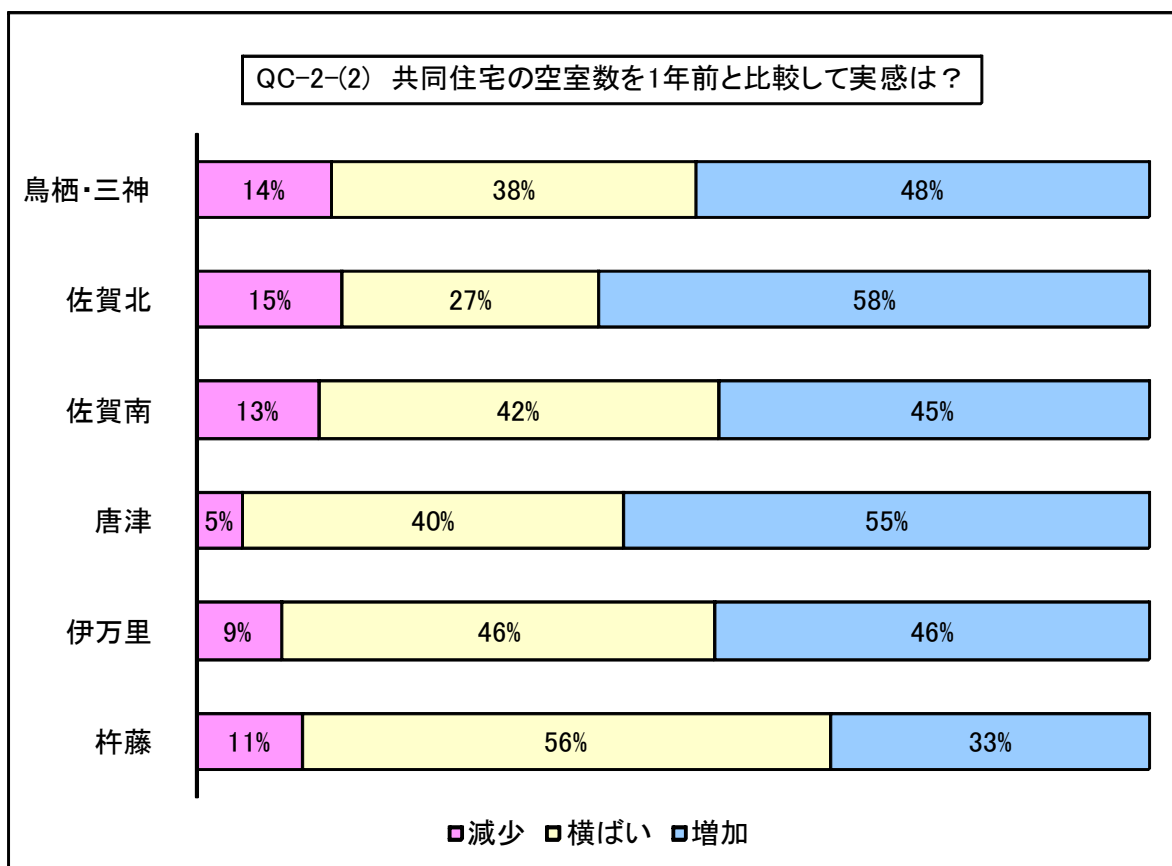
(1) 店舗・事務所



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	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	2	14	3	19	38.3	50.0	50.0	47.4	-2.6
佐賀北	4	7	13	24	30.0	36.8	37.1	31.3	-5.8
佐賀南	4	17	8	29	30.4	35.3	32.5	43.1	10.6
唐津	0	10	8	18	30.8	34.6	33.3	27.8	-5.5
伊万里	1	6	4	11	28.6	36.4	36.4	36.4	0.0
杵藤	3	9	5	17	31.3	38.2	41.7	44.1	2.4

(2) 共同住宅

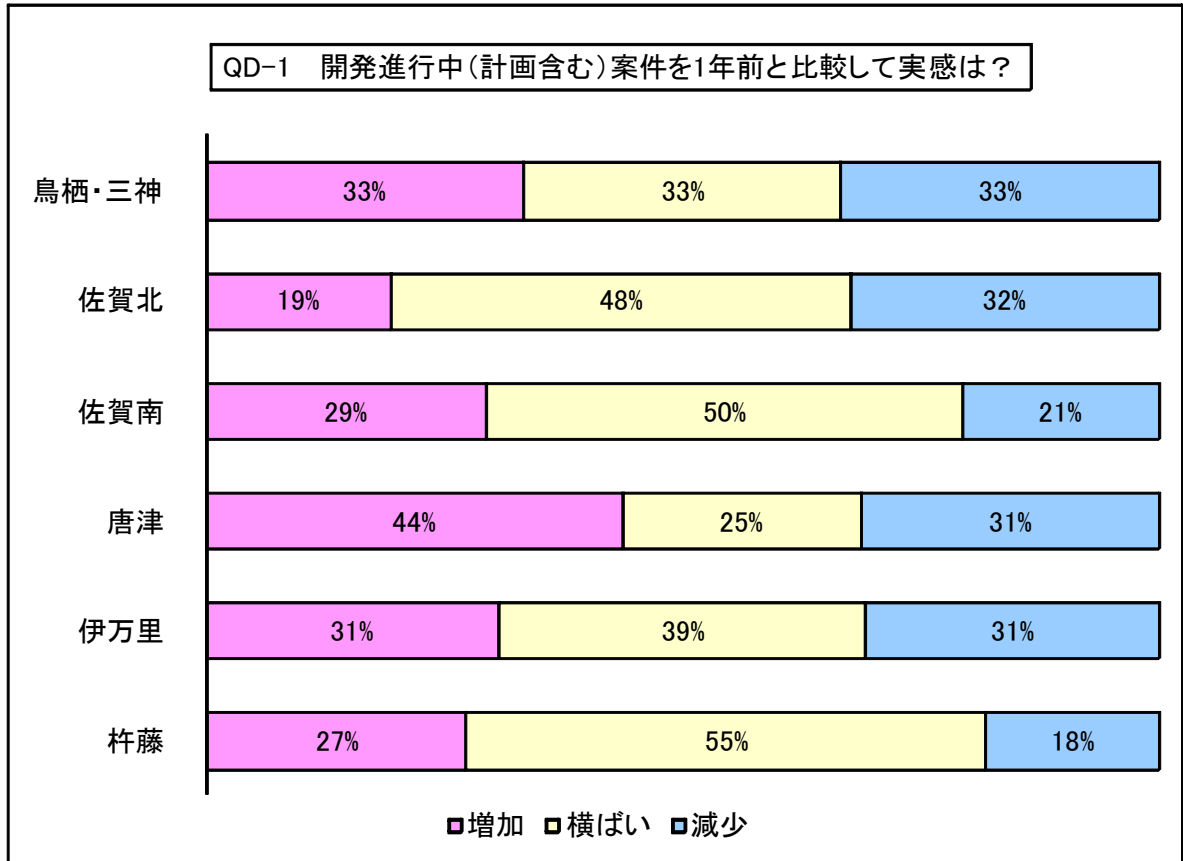


回答数及びDI値

エリア	減少	横ばい	増加	回答数 合計	H26.9DI	H27.9DI	H28.9DI	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	3	8	10	21	50.0	48.6	50.0	33.3	-16.7
佐賀北	4	7	15	26	27.1	42.9	29.4	28.8	-0.6
佐賀南	4	13	14	31	29.3	31.4	34.1	33.9	-0.2
唐津	1	8	11	20	24.0	27.8	10.5	25.0	14.5
伊万里	1	5	5	11	28.6	36.4	36.4	31.8	-4.6
杵藤	2	10	6	18	29.2	31.6	36.8	38.9	2.1

D. 開発関連（マンション・宅地開発など）について

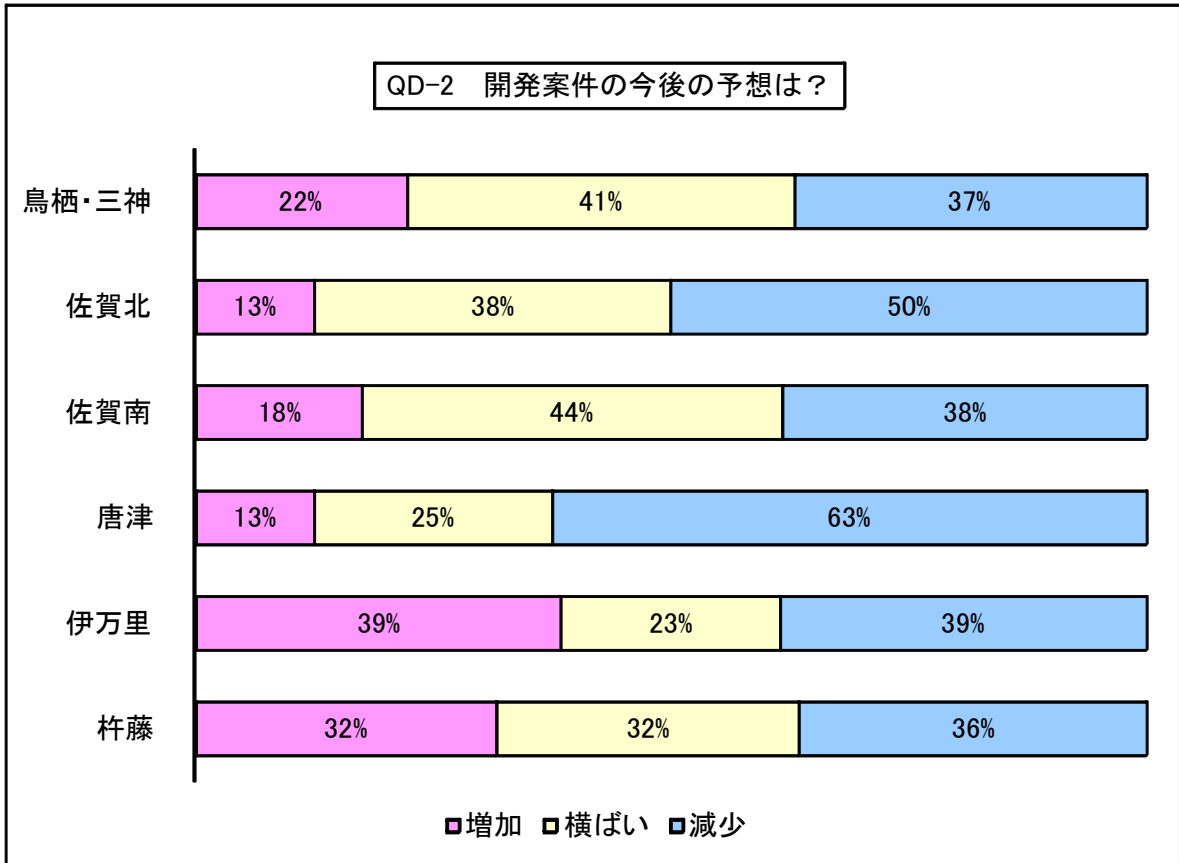
問1. 現在の開発案件について、1年前と比較してどのように感じていますか？



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	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	9	9	9	27	43.9	47.1	53.0	50.0	-3.0
佐賀北	6	15	10	31	34.7	59.7	41.4	43.5	2.1
佐賀南	10	17	7	34	38.5	30.0	44.7	54.4	9.7
唐津	7	4	5	16	48.1	45.2	56.3	56.3	0.0
伊万里	4	5	4	13	53.6	28.6	46.4	50.0	3.6
杵藤	6	12	4	22	47.8	52.6	50.0	54.5	4.5

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	H29.9DI	DI動向 29-28
鳥栖・三神	6	11	10	27	45.6	30.0	45.5	42.6	-2.9
佐賀北	4	12	16	32	31.4	40.3	33.3	31.3	-2.0
佐賀南	6	15	13	34	34.6	35.0	42.1	39.7	-2.4
唐津	2	4	10	16	43.8	40.5	58.8	25.0	-33.8
伊万里	5	3	5	13	42.9	21.4	32.1	50.0	17.9
杵藤	7	7	8	22	45.7	42.9	28.9	47.7	18.8

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)エースホーム	(株)駅前不動産南佐賀店
(株)ハウスメイトショップ鳥栖店	(株)ソロン
水田建設(株)	(株)まちなか不動産
佐賀県農業協同組合鳥栖支店	ジェイエスピーネットワーク佐賀店
(有)シティ開発	(有)宮崎不動産
レッドファイブ不動産(株)	LDK
(有)プロパティ-	(有)西部不動産
テクノホーム(株)	岩忠建設(株)
朝日I&R(株)ハウスプラザ佐賀	黒木建設(株)
(有)栄城コンサルタント	(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)
総合企画ヤマシタ	(有)ヒラノ開発
(株)一条工務店	(株)アルファ建築空間
ハウズドゥ佐賀末広店(有)ツカサ	上田不動産
田島興産(株)	朝日I&R(株)ハウスプラザ武雄
(株)中野建設ハウジング事業部	山光宅建
(株)若草不動産	(有)エイコー
大中不動産佐賀店	(有)松尾不動産
(有)やかた商事	

禁無断転載

記事の転載等は事前のご連絡が必要です。