

平成26年
【 佐賀県不動産DI調査 】

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26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26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。

住宅地においては、平成26年4月の消費税増税により、利便性の良い住宅地等を中心に駆け込み需要が見られ、都市部に比べて景気回復の力強さに欠けるものの、アベノミクス等の政策効果が一部の地域に現れるなど、佐賀県内でも地価の下落幅は緩やかになっています。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においては、地価は横ばい、上昇の傾向が見られます。一方、西部地区においても、九州新幹線長崎ルートの工事進捗等インフラ整備が進み、今後の不動産市場への好影響が期待されます。

このような変動期において不動産市況調査を行い、その情報を共有することは大変有意義なもの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26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26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：43.7% (233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」、「DI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) 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。
また、本来は前回調査における数値との比較において好不況を判断する数値です。しかしながら、今回は初めての調査であるため各エリア間における景況感の比較等での活用が可能となります。

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

佐賀県において、初めて実施した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、消費税増税前の駆け込み需要等の要因が、一部地域の地価に影響を与えていると認められる。また、商業地については、大型店やショッピングモールの計画がある地区では、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。

(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、唐津、伊万里地区でD I値は40P（以下、D I値を00Pと表記）を上回り、佐賀北、佐賀南、杵藤地区は40Pを下回っている。取引件数は伊万里地区で景気拡大と景気悪化の判断において境目となる50Pを超え、63Pとなっており、他の5地区でも40P代で、中古物件の取引増が影響しているものと思われる。

商業地の相場は、鳥栖・三神、佐賀北で40Pを上回ったものの、取引件数は27～36P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・三神地区で43.1Pであるが、他の地区は、相場、取引件数とも20～30P台で、新築マンション価格に値ごろ感が有ったことも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、鳥栖・三神、佐賀北、伊万里地区で40Pを上回り、取引件数でも、佐賀南50P、伊万里70Pと高いD I値となっている。

商業地の相場は、鳥栖・三神、佐賀北で40Pを上回り、取引件数は鳥栖・三神、佐賀南、伊万里で40～50Pとなっており、佐賀南、伊万里地区では、大型店やショッピングモール計画等の波及効果が期待されているものと思われる。

中古マンションは、今後、建築費上昇・人手不足等により新築マンション価格が上昇することも考えられ、相場、取引件数にも影響が予想される。

○ 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、賃料を下げてでも借り手がない。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。

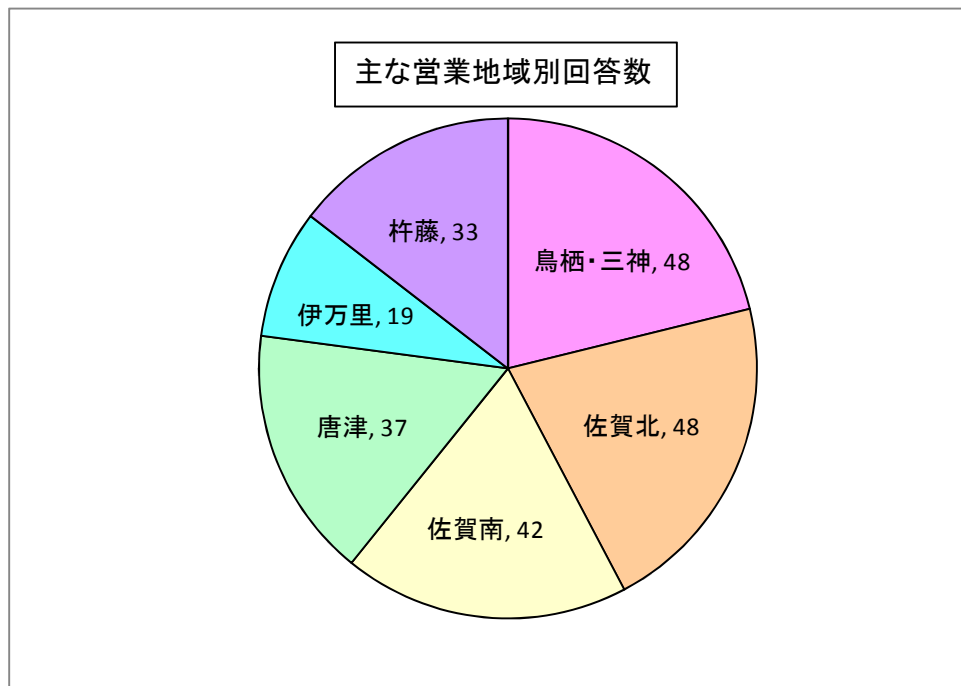
○マンション、宅地開発等の開発案件は？

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、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、佐賀南地区は30P台である。一方、利便性の良い住宅地は、需要が供給を上回っており、上記地区を除く4地区は43～54P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

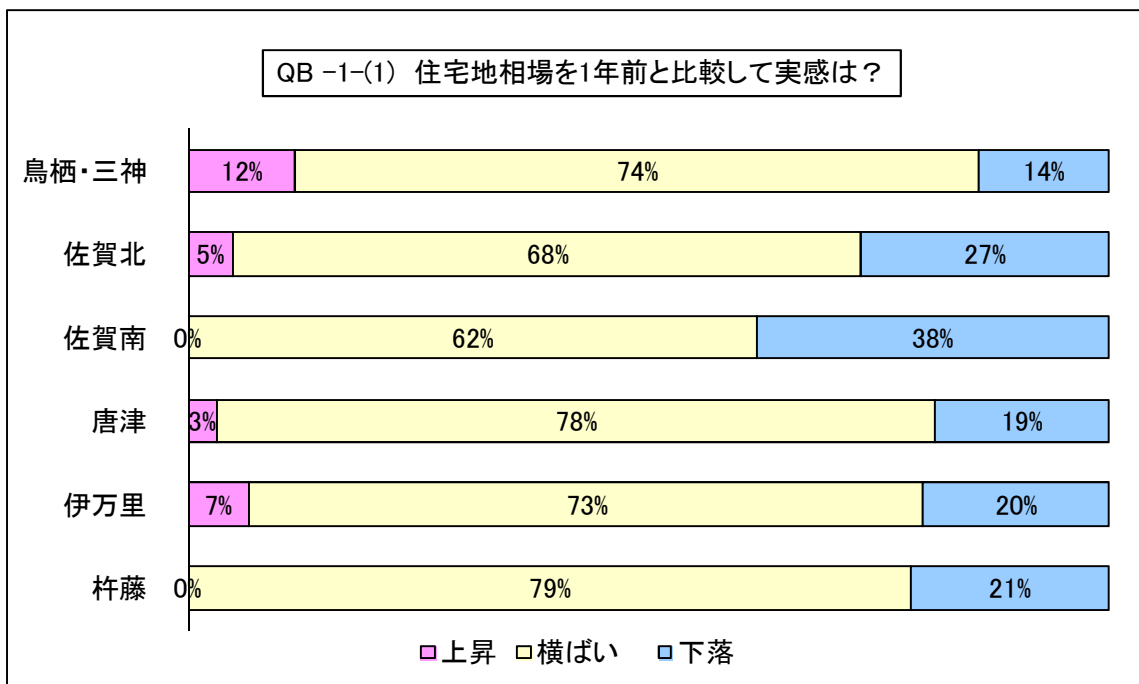
A. 事業所・支店の主な営業地域（取扱が特に多い地域）



B-1. 不動産売買について

問1. 現在（平成26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25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？

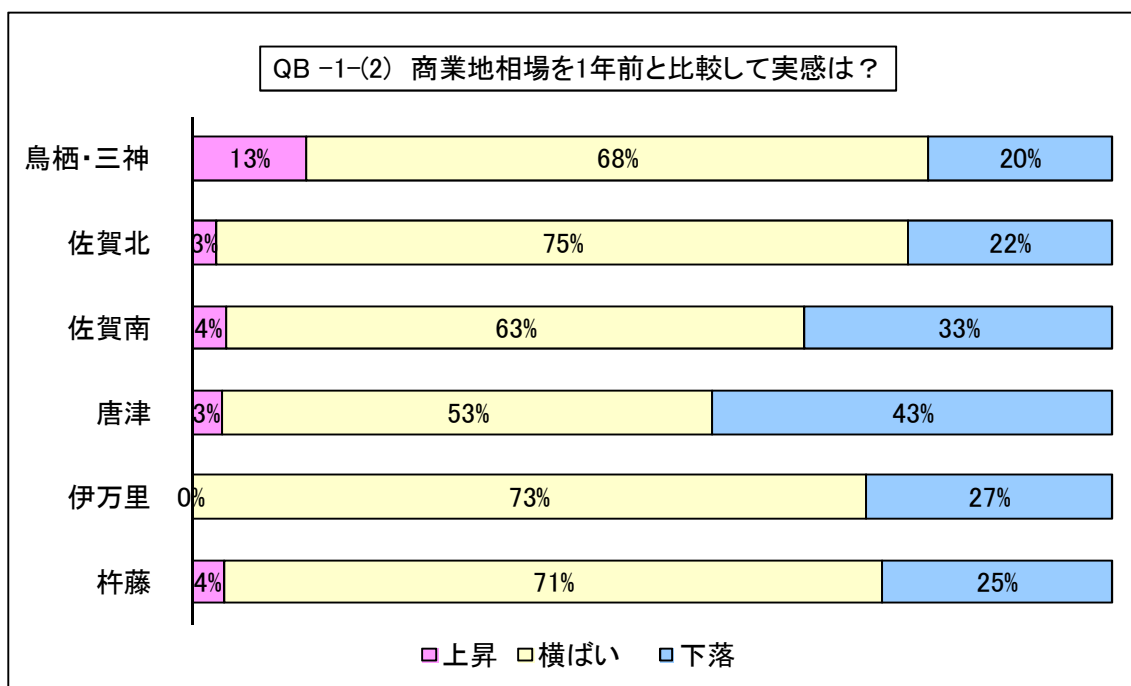
(1) 住宅地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	5	32	6	43	48.8
佐 賀 北	2	28	11	41	39.0
佐 賀 南	0	21	13	34	30.9
唐 津	1	25	6	32	42.2
伊 万 里	1	11	3	15	43.3
杵 藤	0	22	6	28	39.3

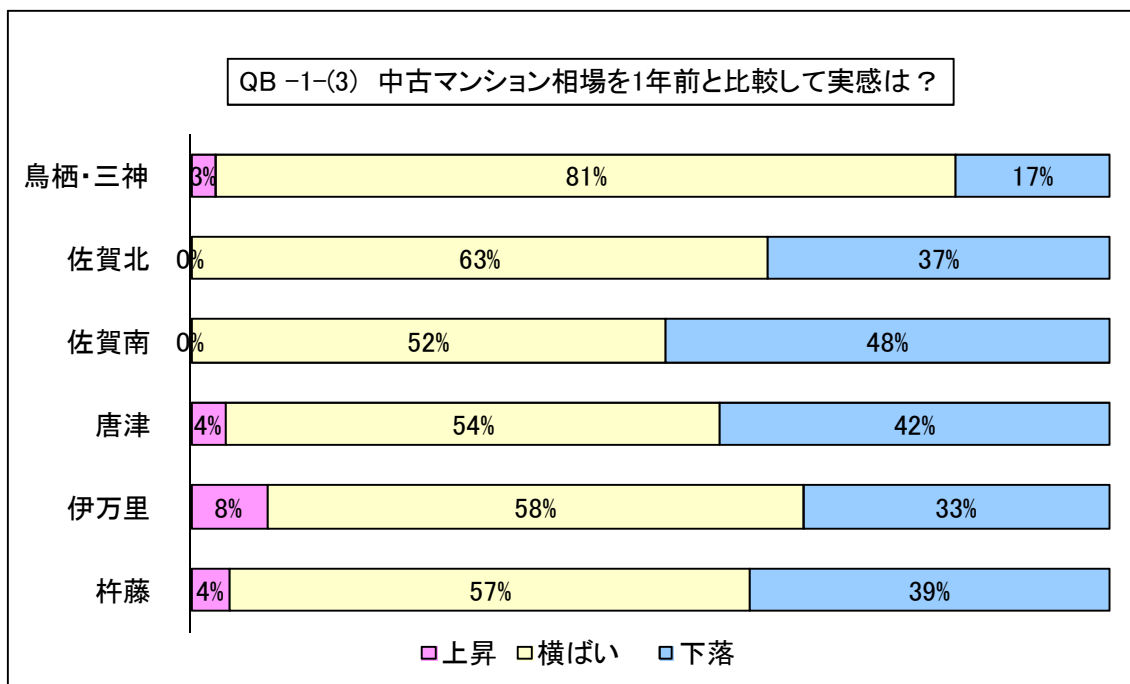
(2) 商業地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	5	27	8	40	46.3
佐 賀 北	1	27	8	36	40.3
佐 賀 南	1	17	9	27	35.2
唐 津	1	16	13	30	30.0
伊 万 里	0	11	4	15	36.7
杵 藤	1	20	7	28	39.3

(3) 中古マンション相場

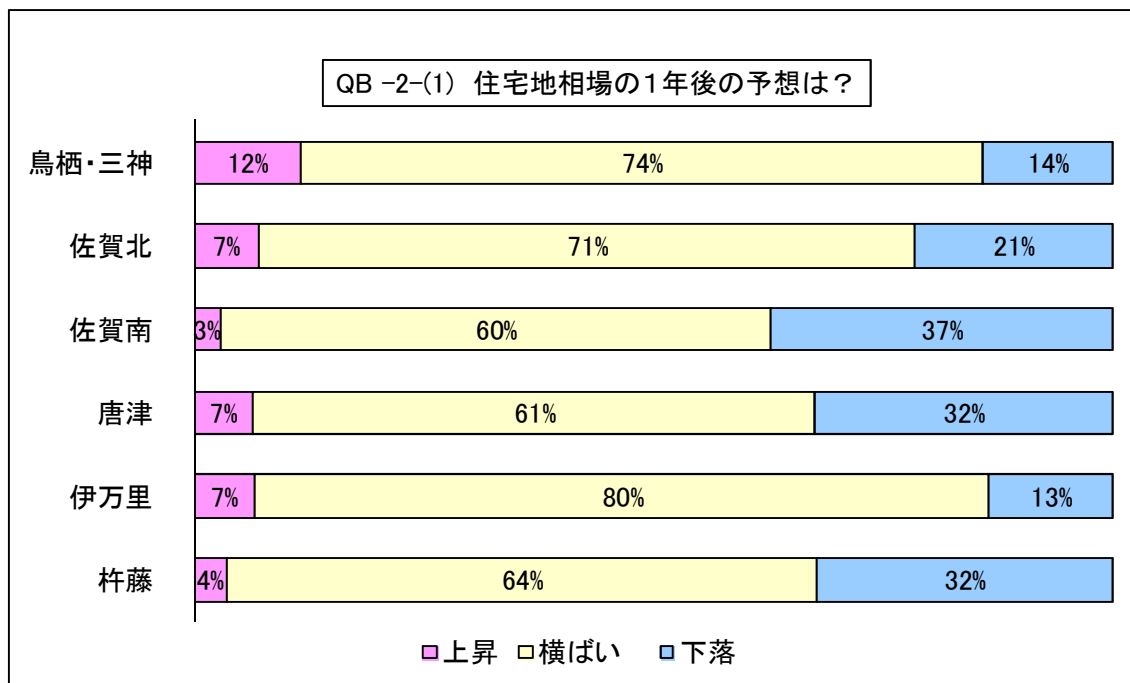


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	1	29	6	36	43.1
佐 賀 北	0	22	13	35	31.4
佐 賀 南	0	15	14	29	25.9
唐 津	1	14	11	26	30.8
伊 万 里	1	7	4	12	37.5
杵 藤	1	13	9	23	32.6

問2. 1年後（平成27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？

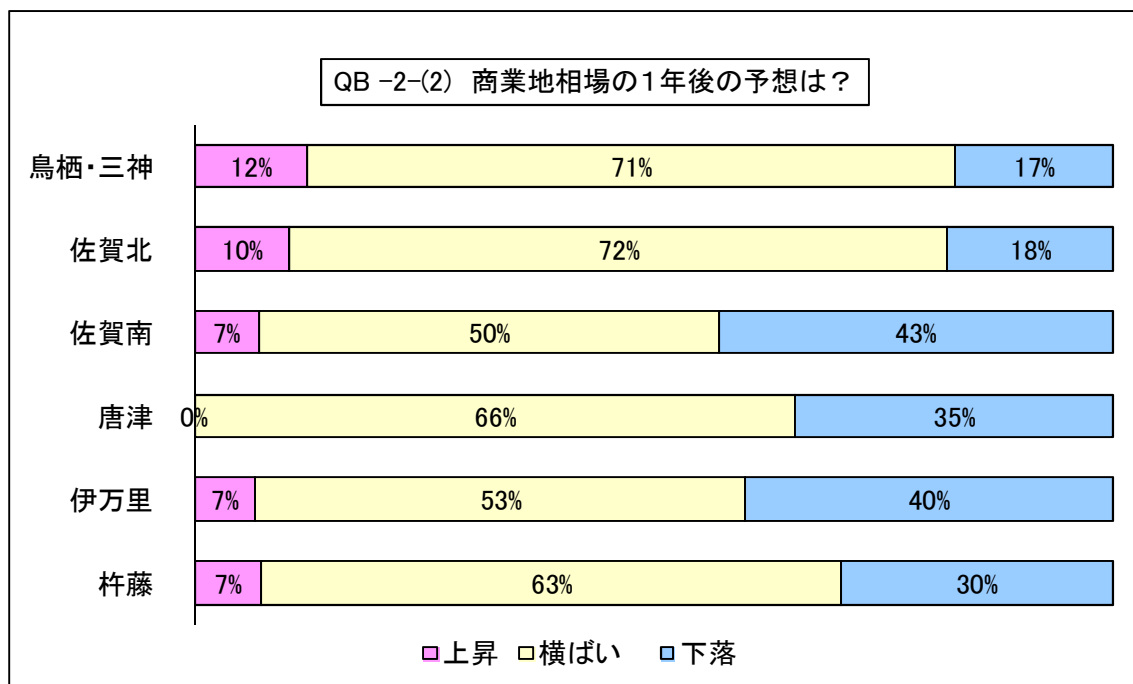
(1) 住宅地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	5	32	6	43	48.8
佐 賀 北	3	30	9	42	42.9
佐 賀 南	1	21	13	35	32.9
唐 津	2	19	10	31	37.1
伊 万 里	1	12	2	15	46.7
杵 藤	1	18	9	28	35.7

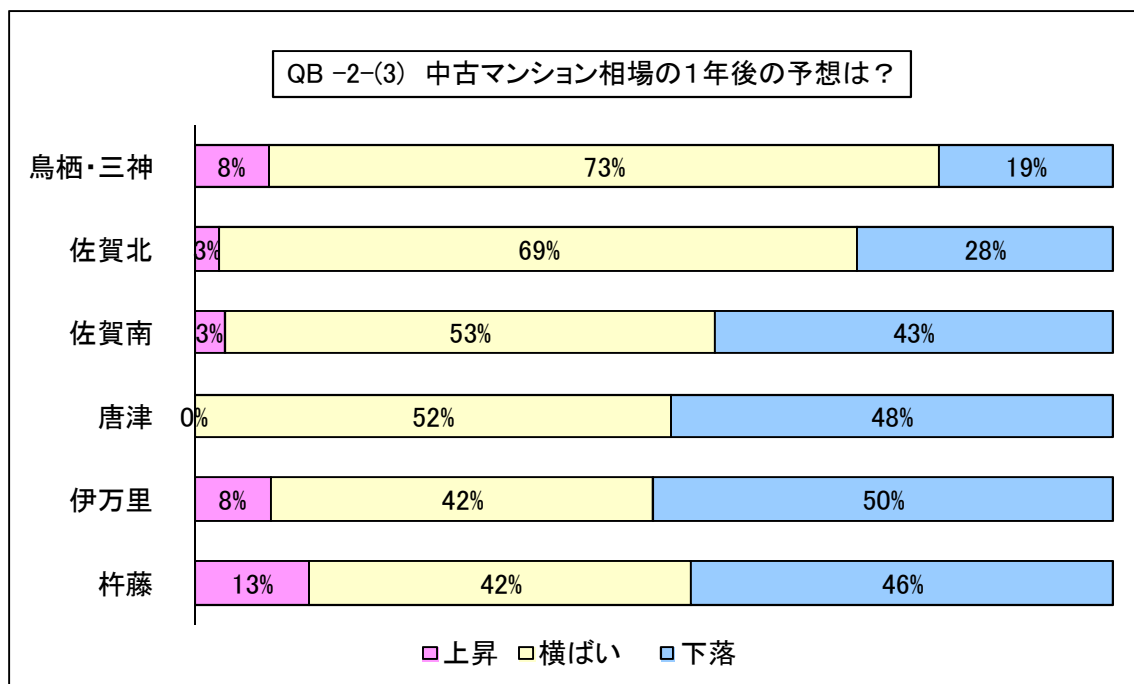
(2) 商業地相場



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	5	29	7	41	47.6
佐 賀 北	4	28	7	39	46.2
佐 賀 南	2	14	12	28	32.1
唐 津	0	19	10	29	32.8
伊 万 里	1	8	6	15	33.3
杵 藤	2	17	8	27	38.9

(3) 中古マンション相場

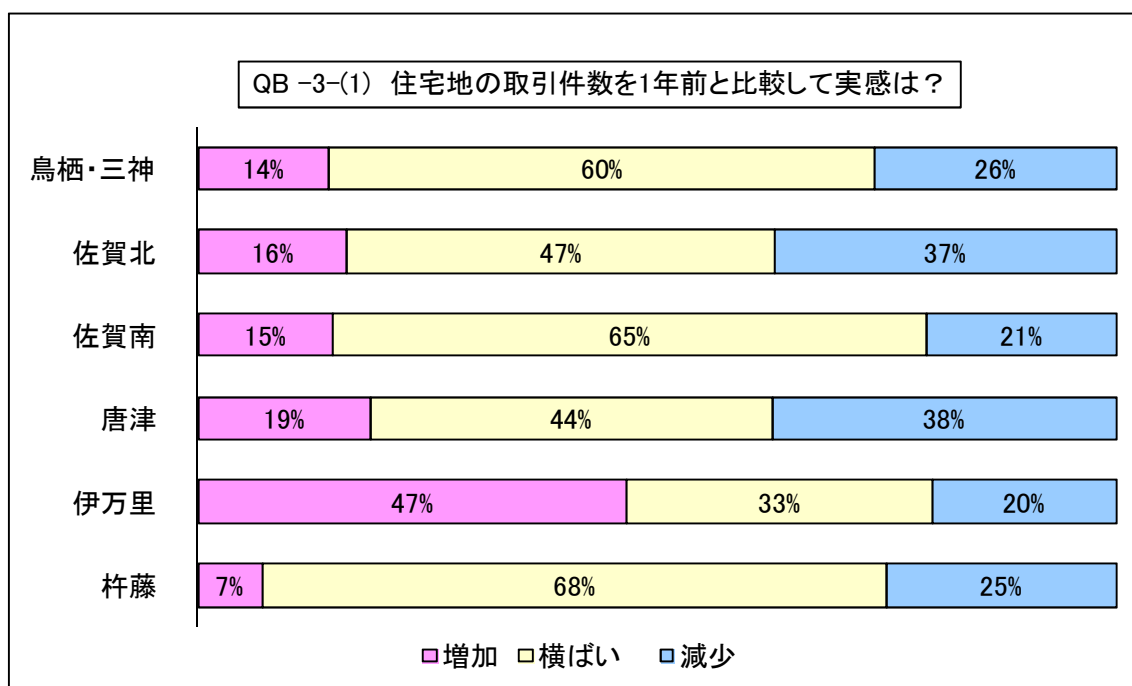


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	3	27	7	37	44.6
佐 賀 北	1	25	10	36	37.5
佐 賀 南	1	16	13	30	30.0
唐 津	0	14	13	27	25.9
伊 万 里	1	5	6	12	29.2
杵 藤	3	10	11	24	33.3

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？

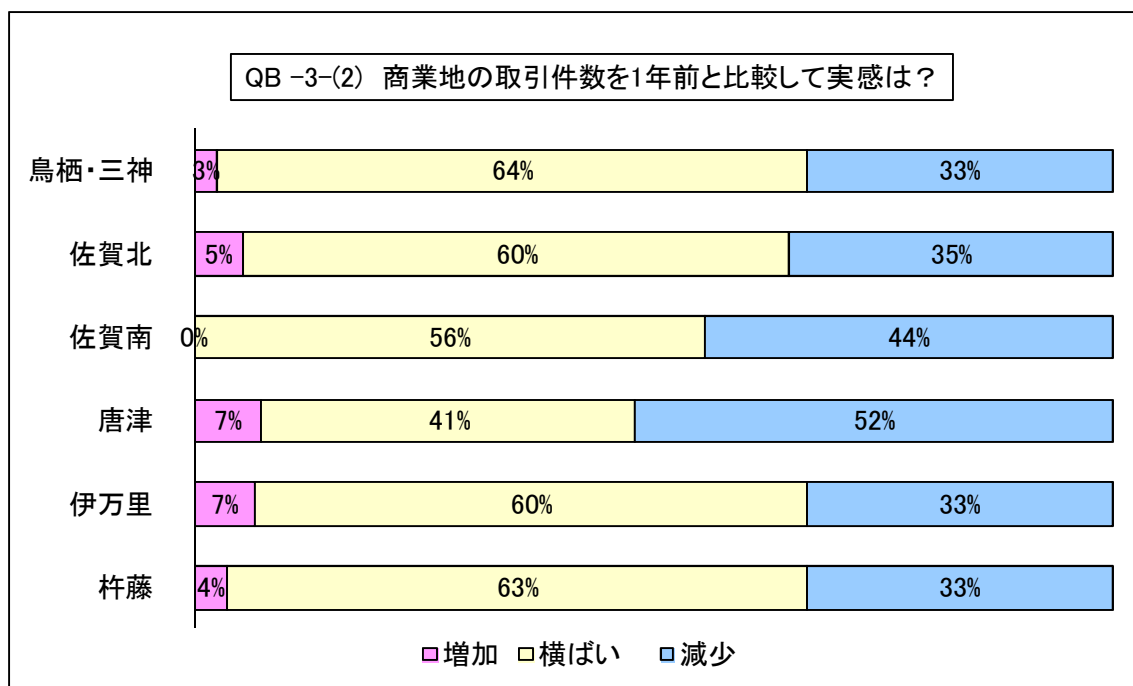
(1) 住宅地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	6	25	11	42	44.0
佐 賀 北	7	20	16	43	39.5
佐 賀 南	5	22	7	34	47.1
唐 津	6	14	12	32	40.6
伊 万 里	7	5	3	15	63.3
杵 藤	2	19	7	28	41.1

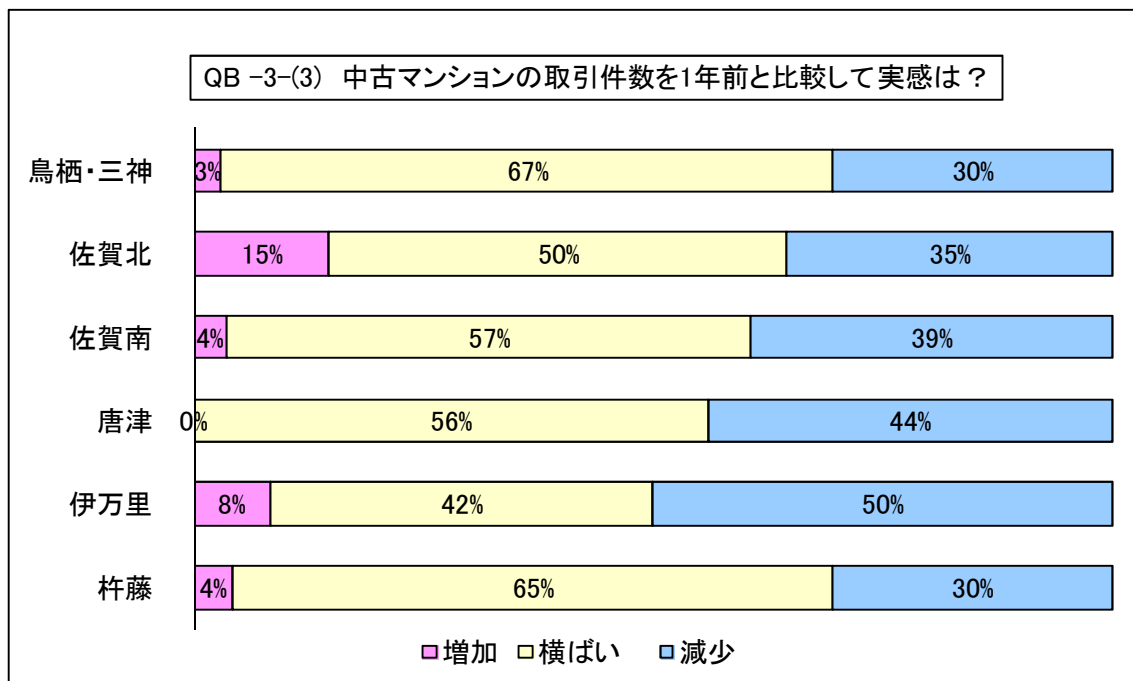
(2) 商業地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	DI
鳥栖・三神	1	25	13	39	34.6
佐賀北	2	22	13	37	35.1
佐賀南	0	15	12	27	27.8
唐津	2	11	14	27	27.8
伊万里	1	9	5	15	36.7
杵藤	1	17	9	27	35.2

(3) 中古マンション

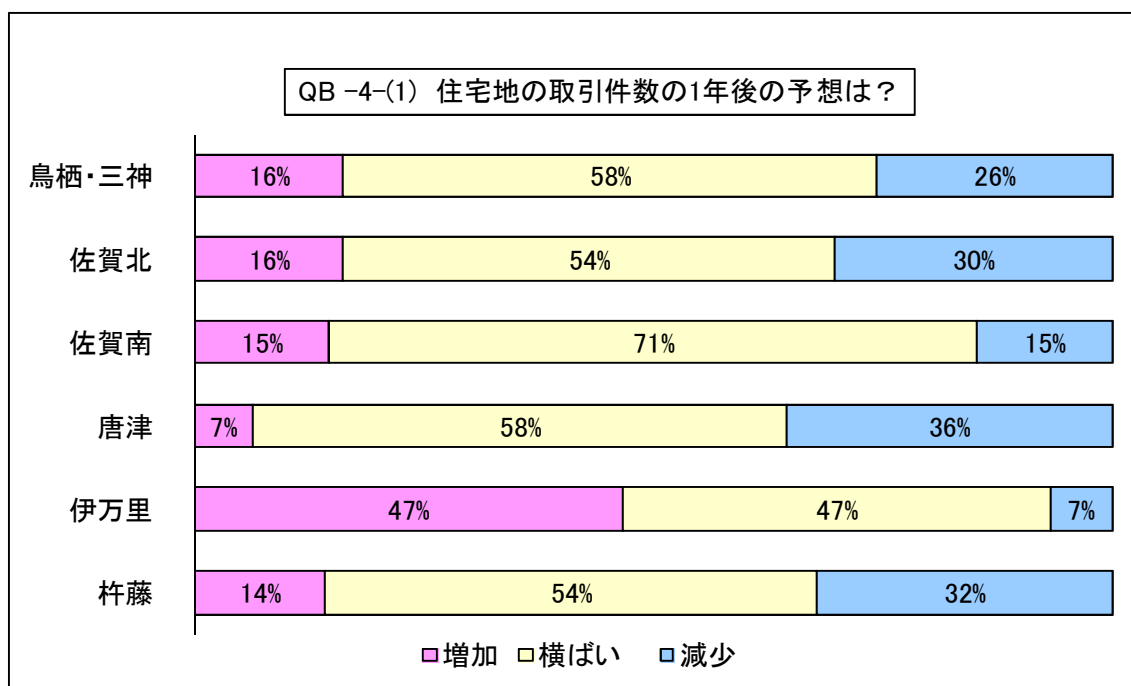


回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	1	22	10	33	36.4
佐 賀 北	5	17	12	34	39.7
佐 賀 南	1	16	11	28	32.1
唐 津	0	14	11	25	28.0
伊 万 里	1	5	6	12	29.2
杵 藤	1	15	7	23	37.0

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？

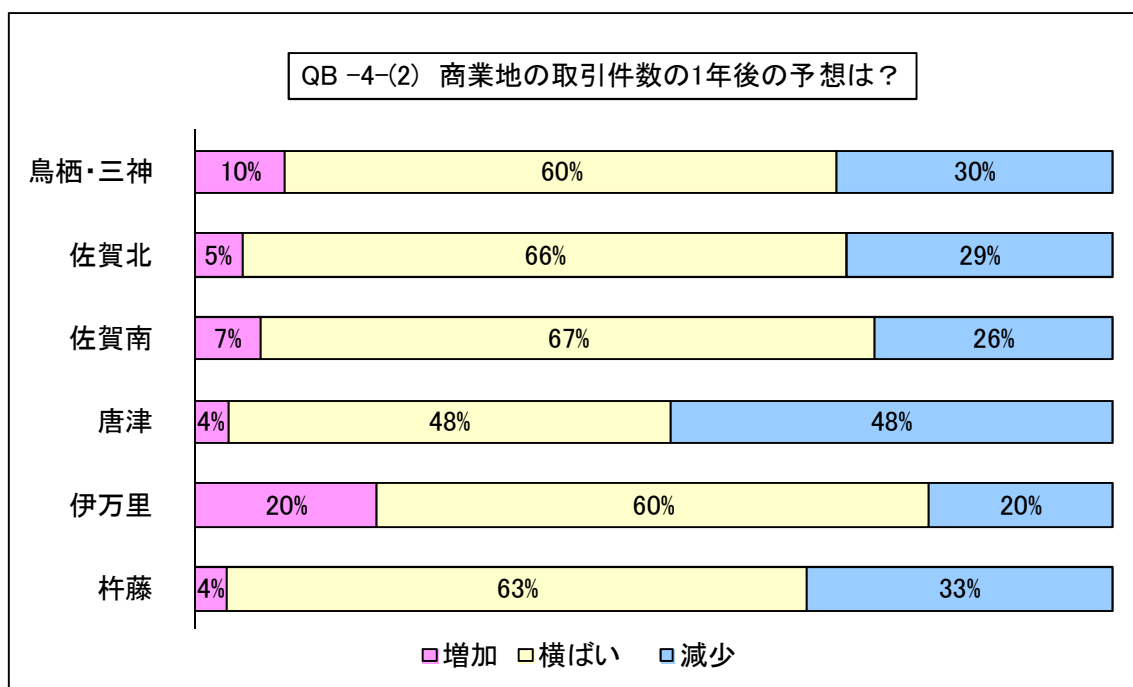
(1) 住宅地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	7	25	11	43	45.3
佐 賀 北	7	23	13	43	43.0
佐 賀 南	5	24	5	34	50.0
唐 津	2	18	11	31	35.5
伊 万 里	7	7	1	15	70.0
杵 藤	4	15	9	28	41.1

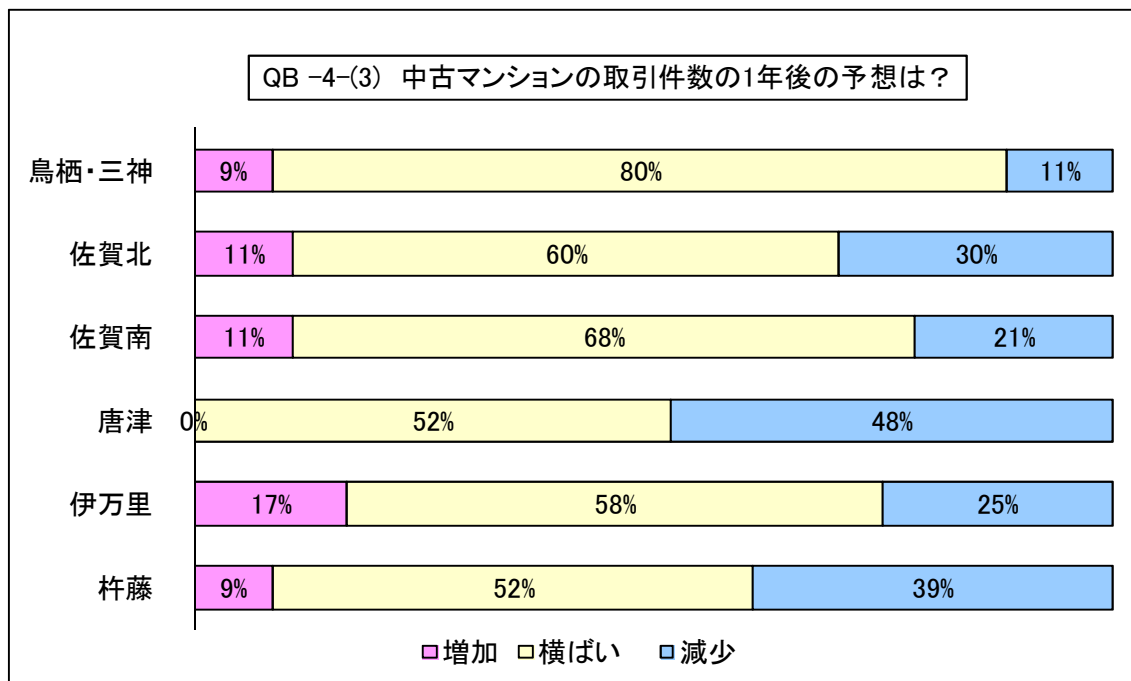
(2) 商業地



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	4	24	12	40	40.0
佐 賀 北	2	25	11	38	38.2
佐 賀 南	2	18	7	27	40.7
唐 津	1	13	13	27	27.8
伊 万 里	3	9	3	15	50.0
杵 藤	1	17	9	27	35.2

(3) 中古マンション



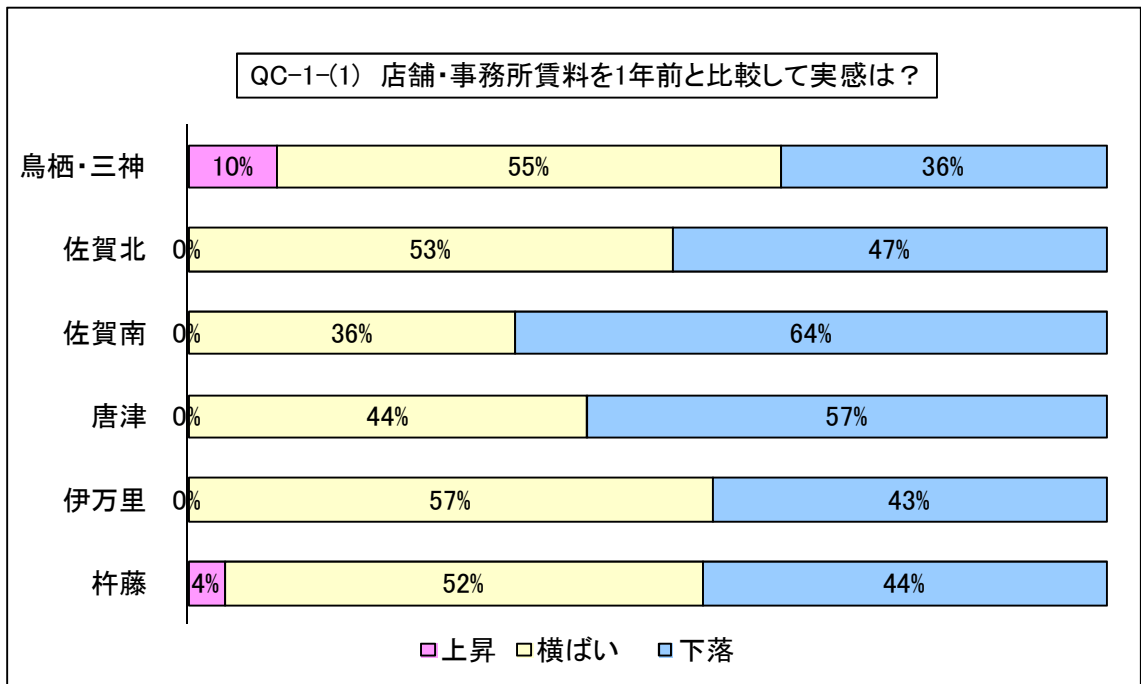
回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	3	28	4	35	48.6
佐 賀 北	4	22	11	37	40.5
佐 賀 南	3	19	6	28	44.6
唐 津	0	13	12	25	26.0
伊 万 里	2	7	3	12	45.8
杵 藤	2	12	9	23	34.8

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？

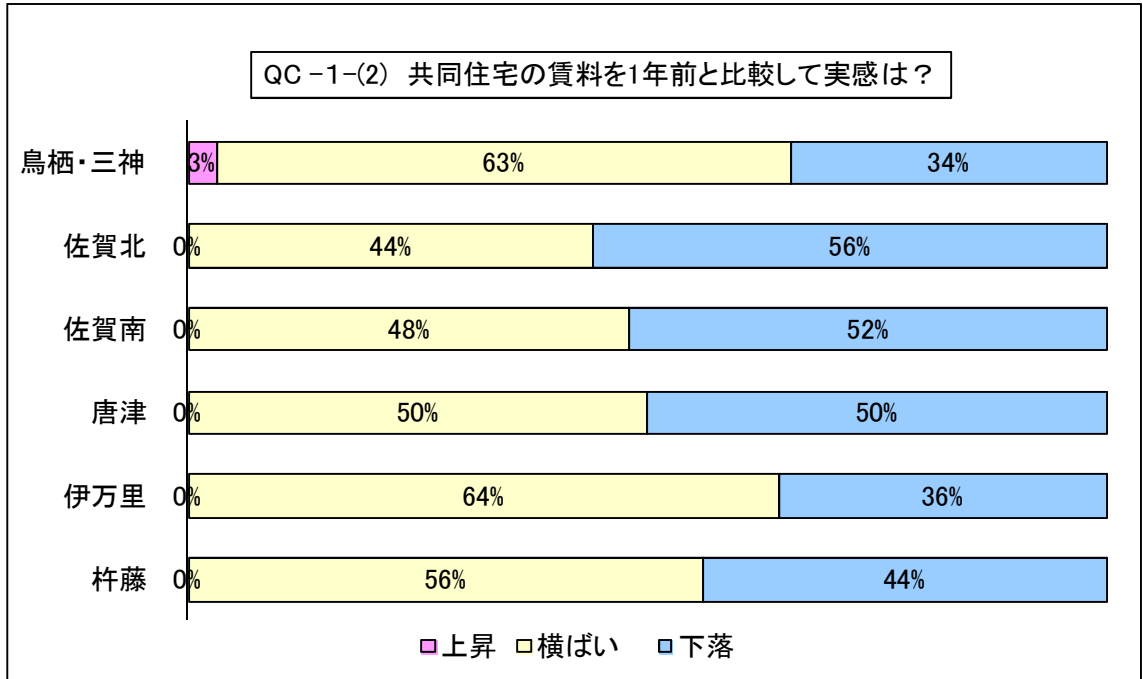
(1) 店舗・事務所賃料



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	3	17	11	31	37.1
佐 賀 北	0	19	17	36	26.4
佐 賀 南	0	10	18	28	17.9
唐 津	0	10	13	23	21.7
伊 万 里	0	8	6	14	28.6
杵 藤	1	13	11	25	30.0

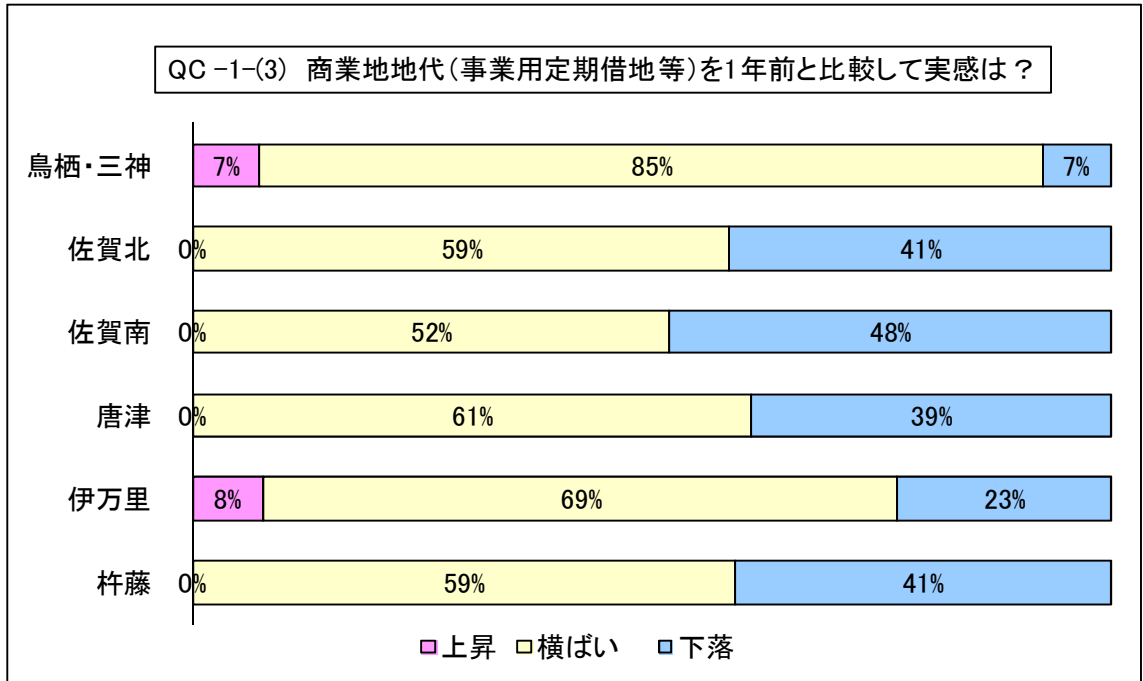
(2) 共同住宅賃料



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	1	20	11	32	34.4
佐 賀 北	0	15	19	34	22.1
佐 賀 南	0	13	14	27	24.1
唐 津	0	13	13	26	25.0
伊 万 里	0	9	5	14	32.1
杵 藤	0	14	11	25	28.0

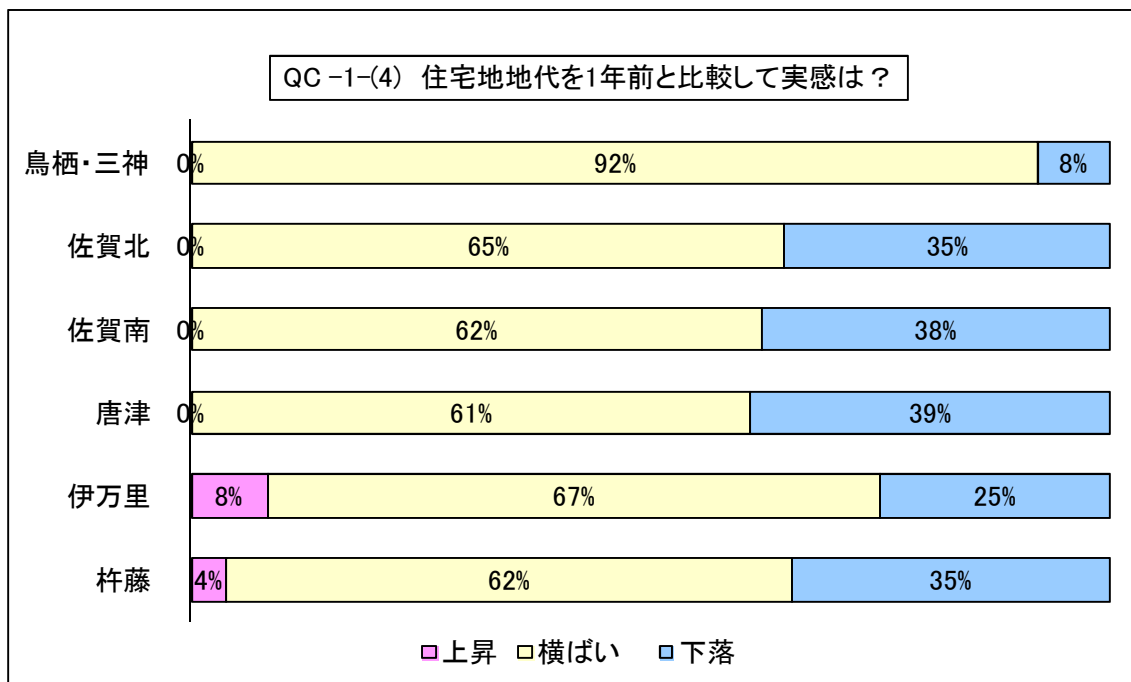
(3) 商業地地代



回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	2	23	2	27	50.0
佐 賀 北	0	17	12	29	29.3
佐 賀 南	0	13	12	25	26.0
唐 津	0	14	9	23	30.4
伊 万 里	1	9	3	13	42.3
杵 藤	0	13	9	22	29.5

(4) 住宅地地代

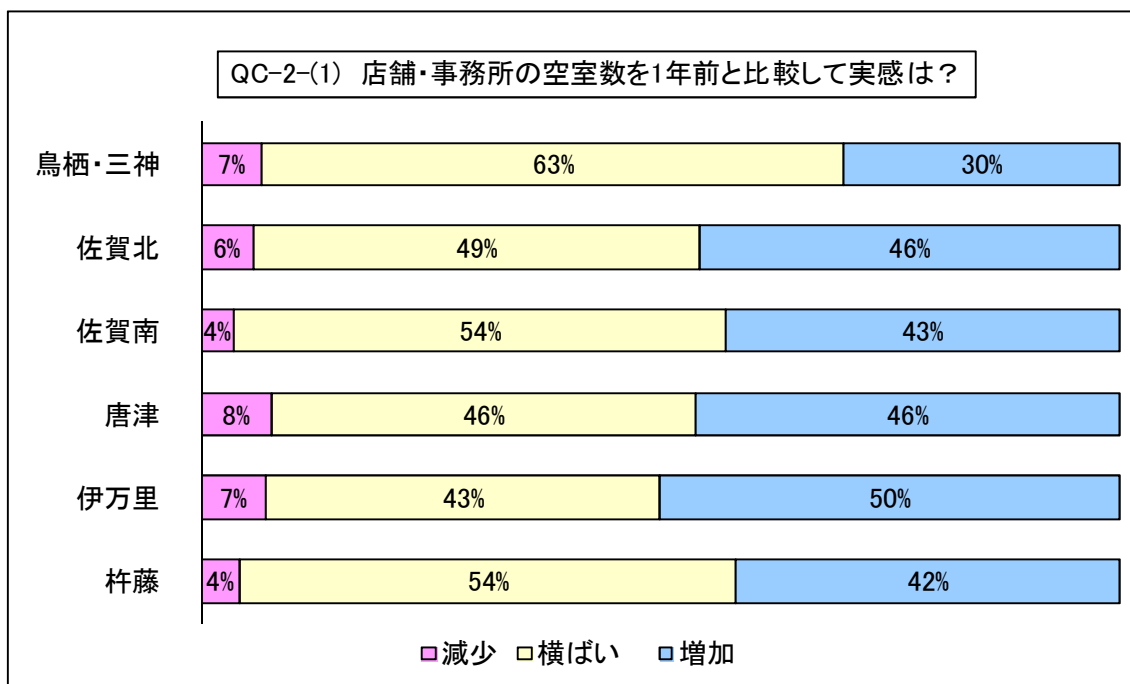


回答数及びDI値

エリア	上昇	横ばい	下落	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	0	24	2	26	46.2
佐 賀 北	0	22	12	34	32.4
佐 賀 南	0	18	11	29	31.0
唐 津	0	14	9	23	30.4
伊 万 里	1	8	3	12	41.7
杵 藤	1	16	9	26	34.6

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？

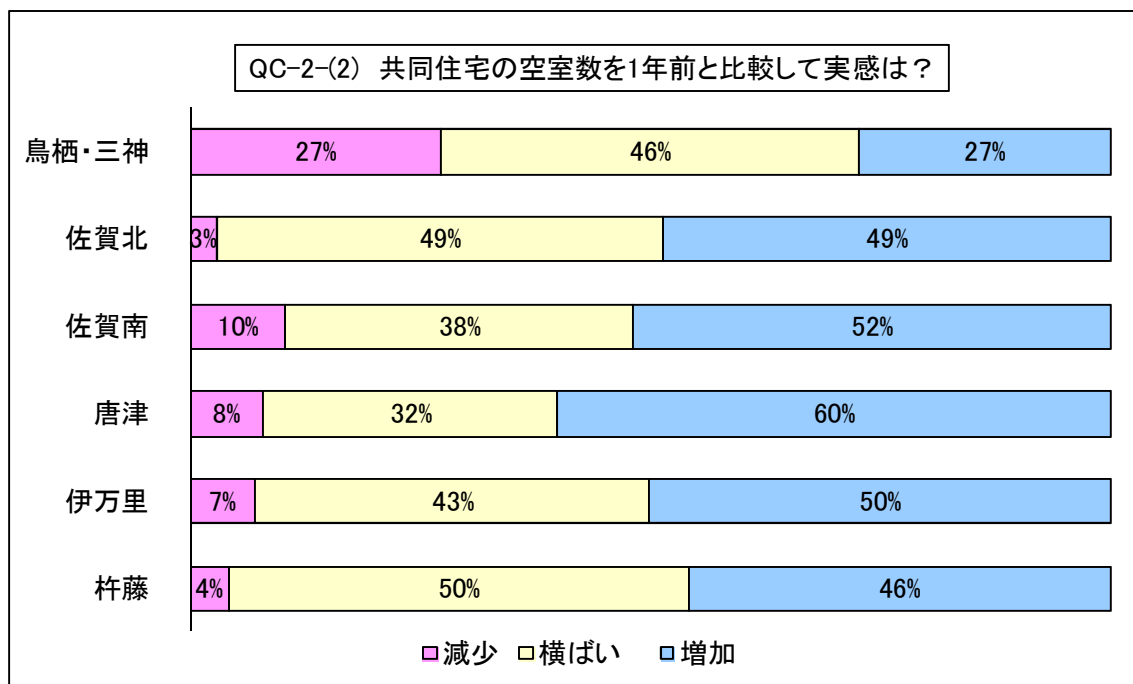
(1) 店舗・事務所



回答数及びDI値

エリア	減少	横ばい	増加	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	2	19	9	30	38.3
佐 賀 北	2	17	16	35	30.0
佐 賀 南	1	15	12	28	30.4
唐 津	2	12	12	26	30.8
伊 万 里	1	6	7	14	28.6
杵 藤	1	13	10	24	31.3

(2) 共同住宅

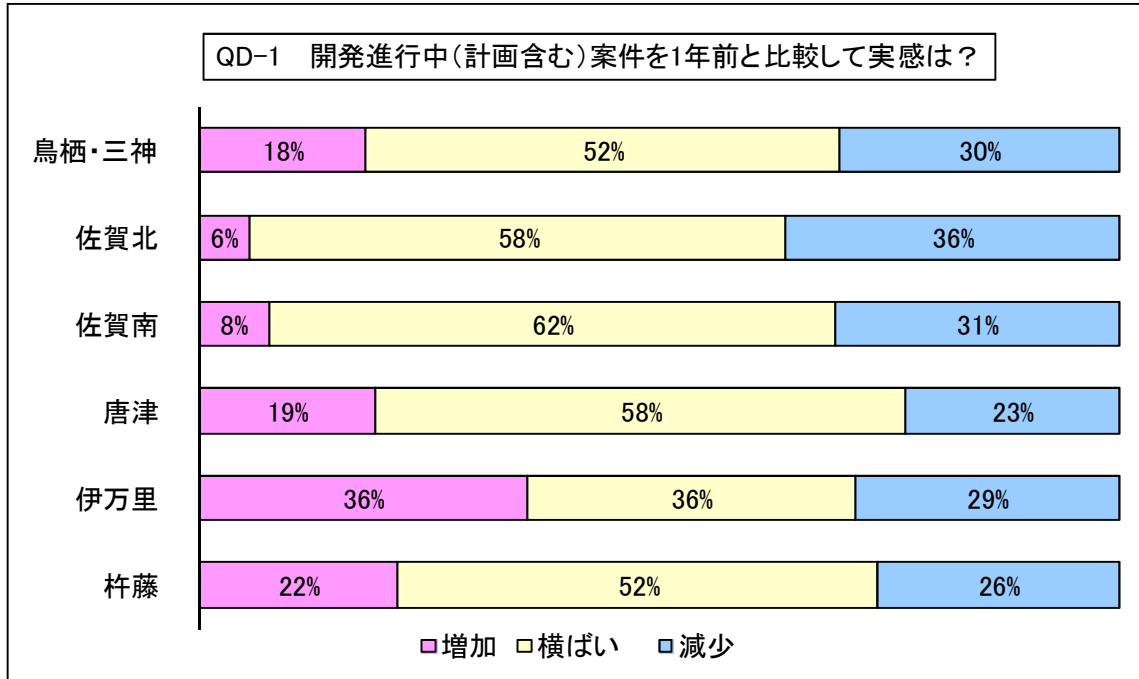


回答数及びDI値

エリア	減少	横ばい	増加	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	9	15	9	33	50.0
佐 賀 北	1	17	17	35	27.1
佐 賀 南	3	11	15	29	29.3
唐 津	2	8	15	25	24.0
伊 万 里	1	6	7	14	28.6
杵 藤	1	12	11	24	29.2

D. 開発関連（マンション・宅地開発など）について

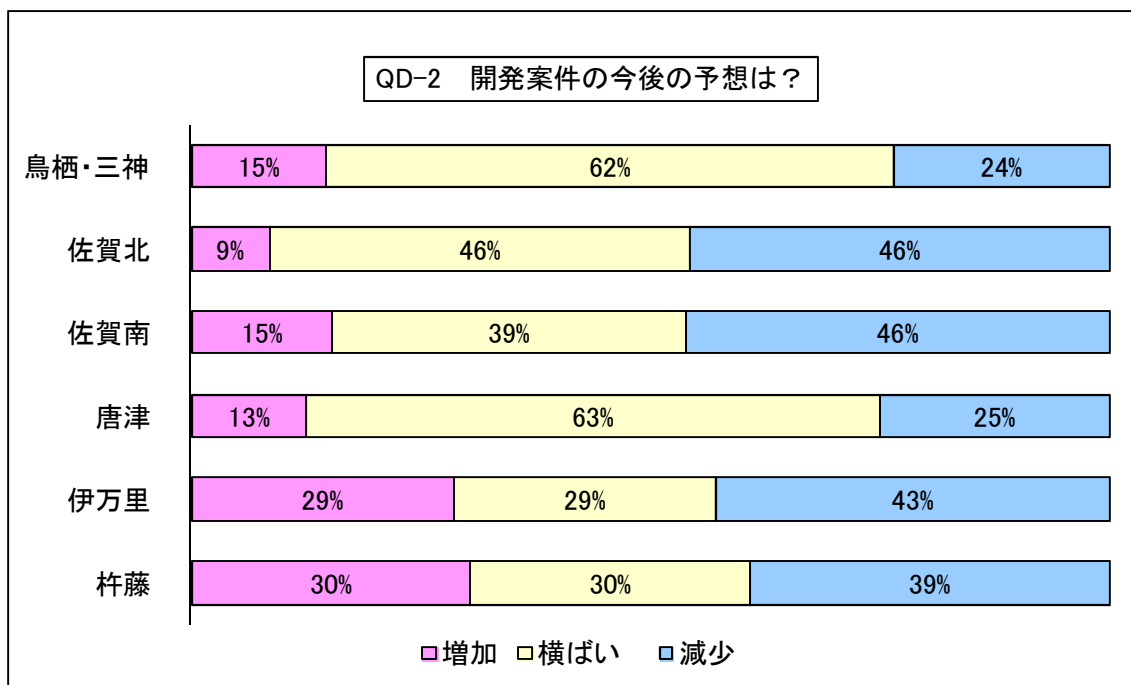
問1. 現在の開発案件について、1年前と比較してどのように感じていますか？



回答数及びDI値

エリア	増加	横ばい	減少	回答数合計	DI
鳥 栖 ・ 三 神	6	17	10	33	43.9
佐 賀 北	2	21	13	36	34.7
佐 賀 南	2	16	8	26	38.5
唐 津	5	15	6	26	48.1
伊 万 里	5	5	4	14	53.6
杵 藤	5	12	6	23	47.8

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	DI
鳥 栖 ・ 三 神	5	21	8	34	45.6
佐 賀 北	3	16	16	35	31.4
佐 賀 南	4	10	12	26	34.6
唐 津	3	15	6	24	43.8
伊 万 里	4	4	6	14	42.9
杵 藤	7	7	9	23	45.7

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）

古賀宅建不動産	(株)駅前不動産JR佐賀店
サーガ(株)	(株)ジェイ・エス・ピー九州佐賀店
佐賀県農業協同組合資産管理課鳥栖	(有)水香不動産
ハウス流通(株)エイブルネットワークとす駅前店	LDK
(有)シティ開発	アルファシティ(株)
龍生園不動産	唐津土建工業(株)
(株)アップミニミニFC鳥栖駅前店	(株)富士
(株)駅前不動産JR鳥栖店	黒部不動産
(株)坂口組	笠原建設(株)
(株)ハウスメイトショップ鳥栖店	福井木材(株)
(株)堀田工務店(鳥栖支部)	大和住宅(株)
(株)マイホーム情報不動産鳥栖支店	シーエス地建
(株)三上住宅アパマンショップゆめタウン佐賀店	オフィス栗原(株)
日神不動産	(株)栗原不動産
(株)東伸不動産佐賀店	(有)西部不動産
(株)REセレクト	(有)川口工務店
(株)センチュリー企画	パクス(株)
(株)中島工務店	肥前地所(株)
(株)エフ・プロジェクト	シゲマツ不動産(有)
ユメノ開発	(株)ともひろ
(株)ヤマト開発不動産	溝上建設(株)
(有)大地住建	(株)ひだまり不動産
セキスイハイム九州(株)	(株)アルファ建築空間
恵崎工務店	(株)伊藤不動産
(株)若松商事	(有)ヒラノ開発
(株)ソロン	八坂都市企画(株)
(有)やかた商事	(有)ライフクリエイト
(有)ハウス工房	まごころ不動産

禁無断転載

記事の転載等は事前のご連絡が必要です。