

H28.04

不動産価格と不動産取引に関する調査報告書

～第1回 不動産市況DI調査～



公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
不動産総合研究所

【調査概要】

調査の目的：不動産価格、取引の動向を地域ごとに現状および3ヶ月後の見通しを調査分析を行い、基礎資料とすることを目的とする。

調査期間：平成28年4月8日～4月20日

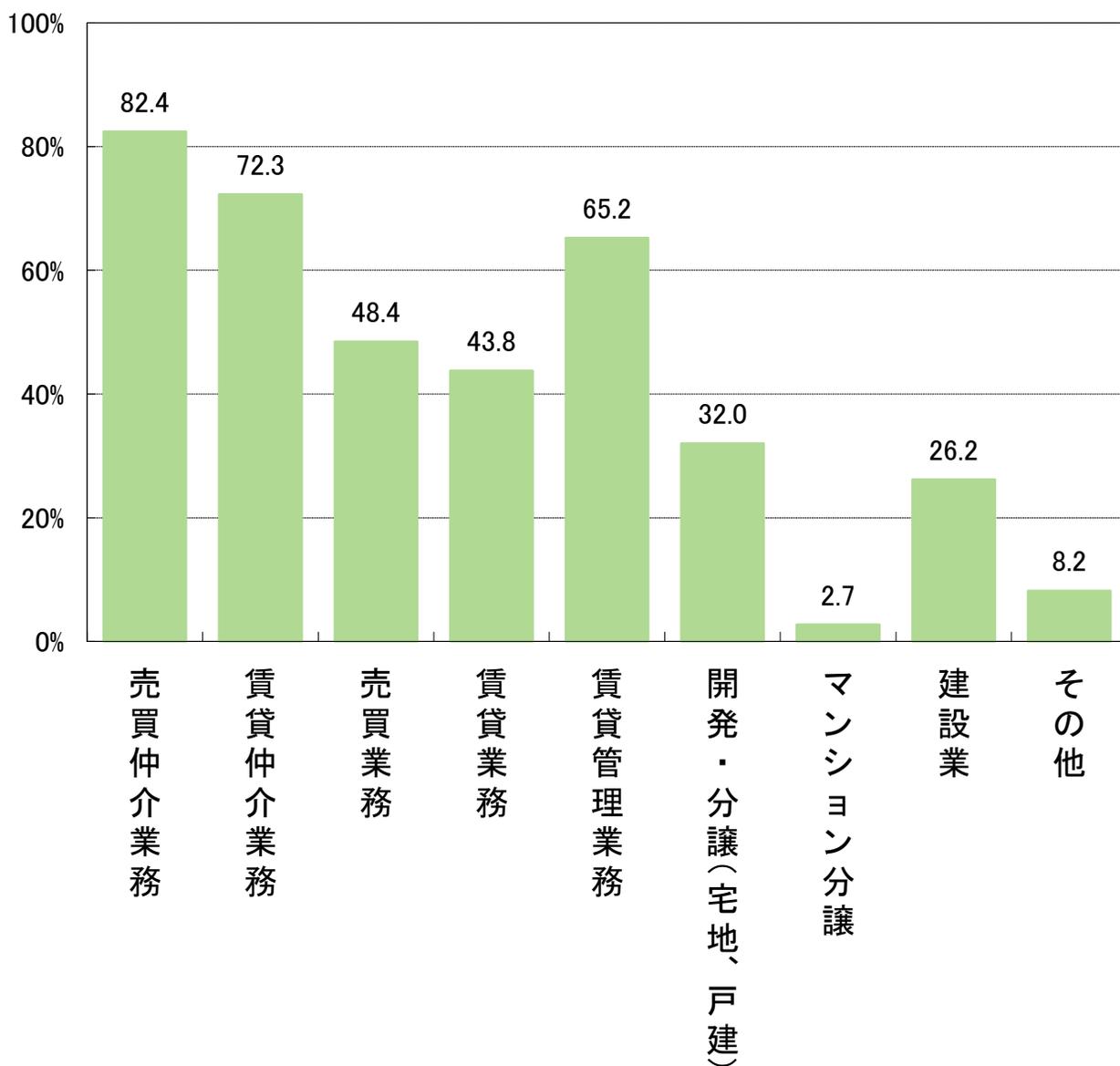
調査対象：全宅連モニター

調査方法：インターネットによるアンケート調査

調査内容：不動産取引価格、取引について調査月および3ヶ月後の見通しについて。

N=256（全宅連モニターへアンケート、有効回答数256）

①-主な事業内容について



(その他の業務内容)

- ・ マンスリーマンション
- ・ リフォーム業
- ・ 不動産コンサルティング業
- ・ 保険代理業
- ・ 金融業務
- ・ 設計業務
- 等

②土地価格の動向について

平成28年4月現在の土地価格の動向は3ヶ月前(H28年1月)と、比較してどのように感じますか？
また、3ヵ月後(H28年7月)の動向は、現在と比較してどうなると予想しますか？

		大きく上昇 している	やや上昇 している	横ばいである	やや下落 している	大きく下落 している	DI指数
全国	H28.4月	2.3%	19.5%	64.5%	12.9%	0.8%	4.9%
	H28.7月 (予測値)	0.4%	15.2%	64.5%	18.8%	1.2%	-2.5%
北海道・ 東北・ 甲信越	H28.4月	4.0%	4.0%	76.0%	16.0%	0.0%	-2.0%
	H28.7月 (予測値)	0.0%	8.0%	64.0%	28.0%	0.0%	-10.0%
関東	H28.4月	2.3%	25.3%	60.9%	10.3%	1.1%	8.6%
	H28.7月 (予測値)	0.0%	19.5%	63.2%	14.9%	2.3%	0.0%
中部	H28.4月	2.3%	23.3%	65.1%	9.3%	0.0%	9.3%
	H28.7月 (予測値)	0.0%	11.6%	72.1%	16.3%	0.0%	-2.3%
近畿	H28.4月	0.0%	16.2%	70.3%	13.5%	0.0%	1.4%
	H28.7月 (予測値)	0.0%	10.8%	64.9%	24.3%	0.0%	-6.8%
中国・四国	H28.4月	0.0%	11.4%	65.7%	20.0%	2.9%	-7.1%
	H28.7月 (予測値)	0.0%	14.3%	60.0%	22.9%	2.9%	-7.1%
九州	H28.4月	6.9%	24.1%	55.2%	13.8%	0.0%	12.1%
	H28.7月 (予測値)	3.4%	20.7%	62.1%	13.8%	0.0%	6.9%

【DI指数について】

ディフュージョン・インデックス(Diffusion Index、DI)とは指数に採用している経済指標のうちで景気の拡大(拡張)を示している指標の割合を示したもの。

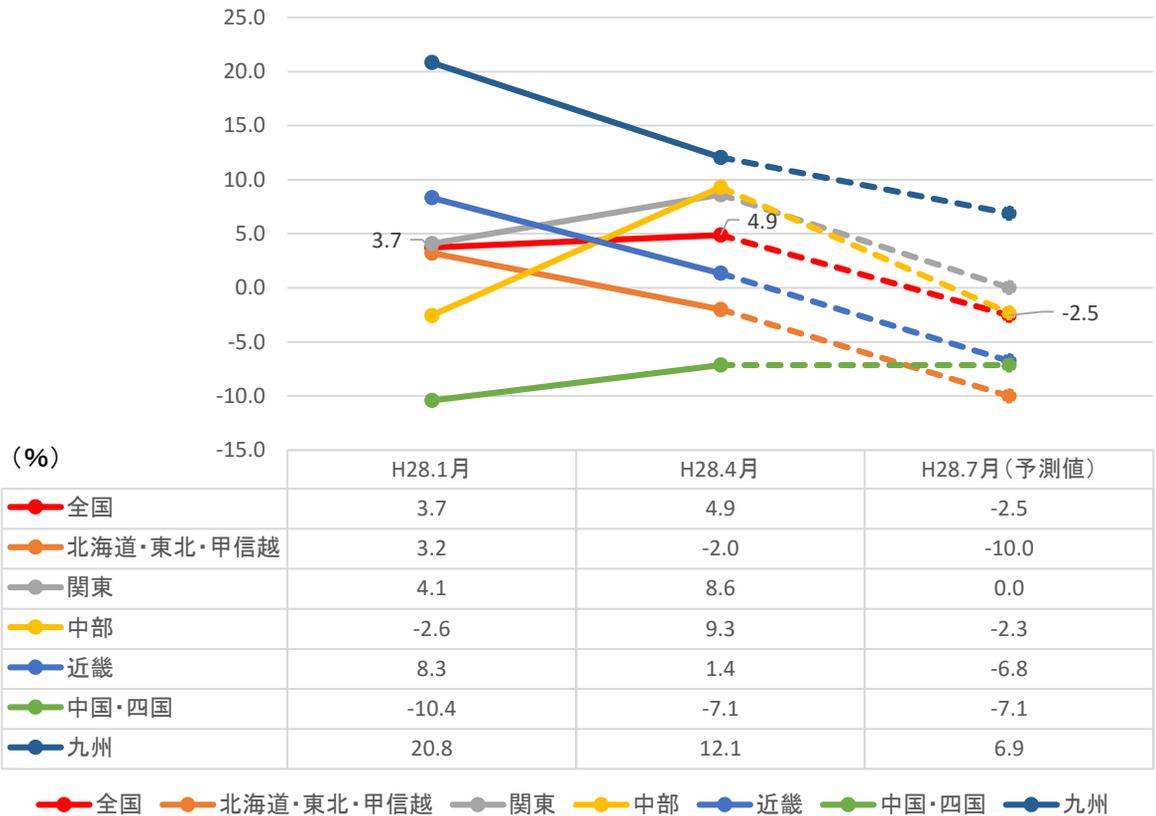
「指数の作成方法」

$\{(大きく上昇している \times 2 + やや上昇している) - (やや下落している) + 大きく下落している \times 2\} \div 2$
 $\div 全回答者数 \times 100$

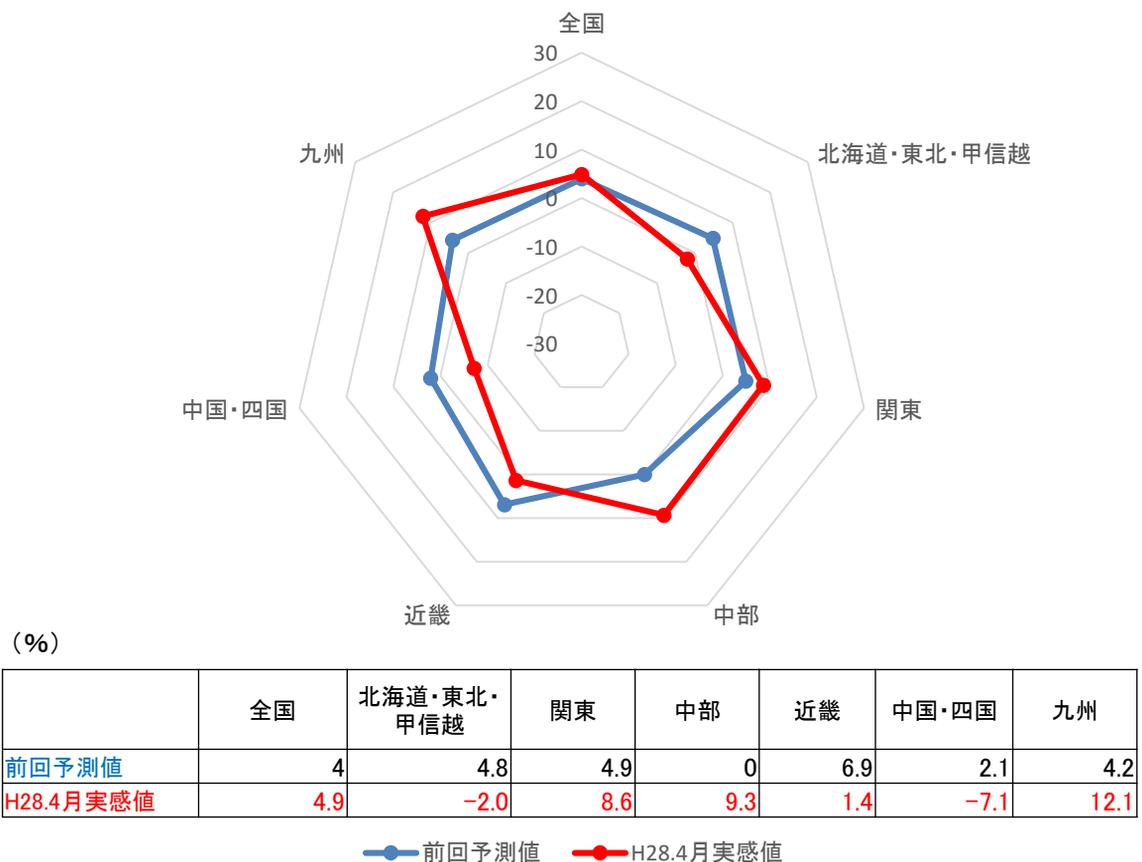
※「横ばいである」の回答は0として算定。

回答のすべてが上昇しているとする場合は+100、下落しているとする場合は-100と示す。

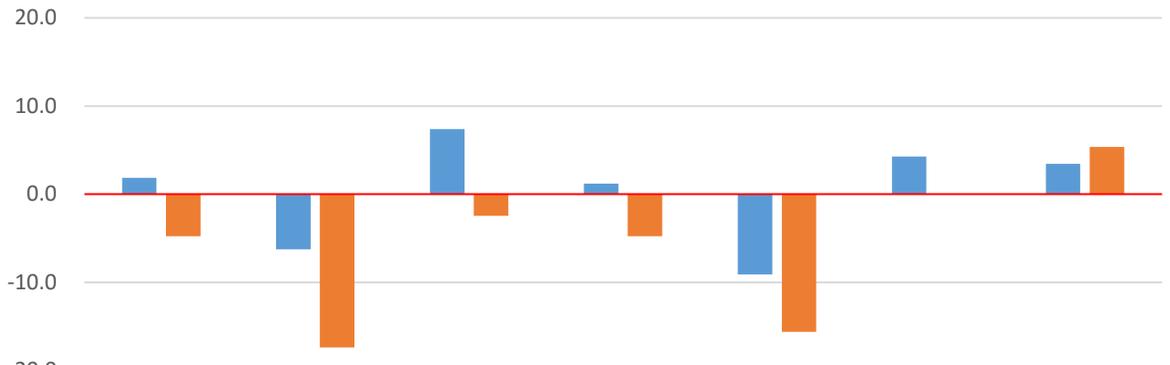
②-土地価格動向DI 平成28年4月の予測値と実感値



②-土地価格動向DI 平成28年4月予測値と実感値

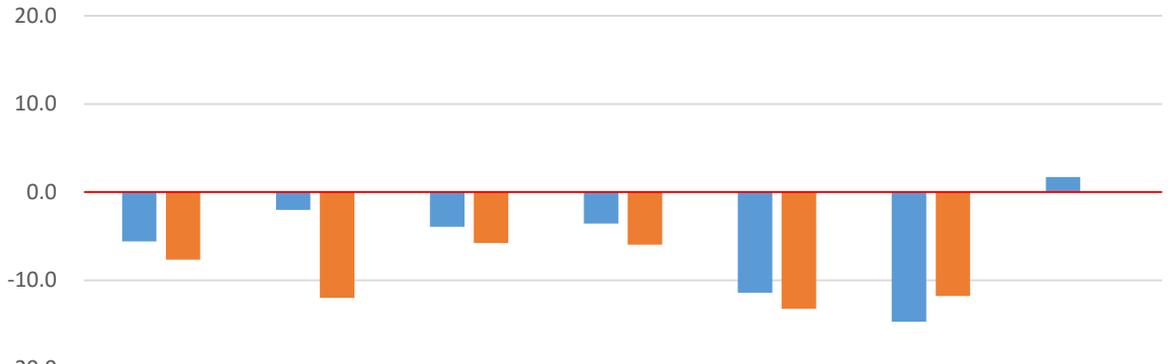


③-土地の取引件数動向DI



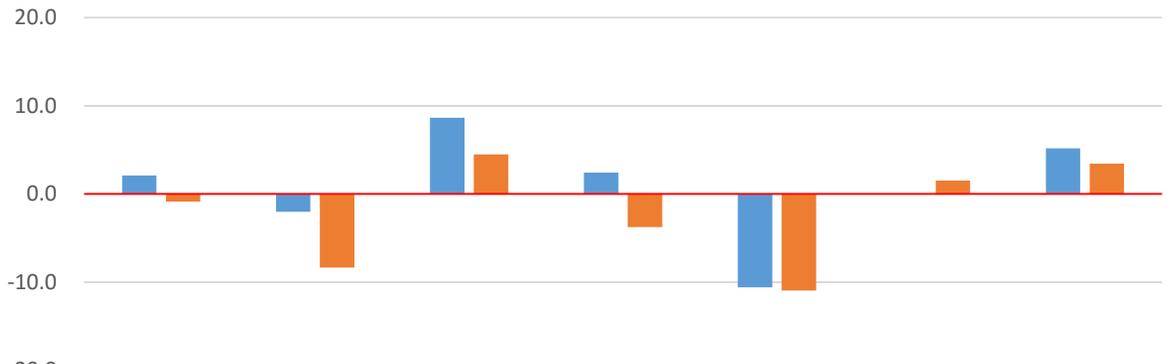
(%)	全国	北海道・東北・甲信越	関東	中部	近畿	中国・四国	九州
■ H28.4	1.8	-6.3	7.4	1.2	-9.1	4.3	3.4
■ H28.7(予測値)	-4.8	-17.4	-2.4	-4.8	-15.6	0.0	5.4

④-中古戸建住宅の取引価格動向DI



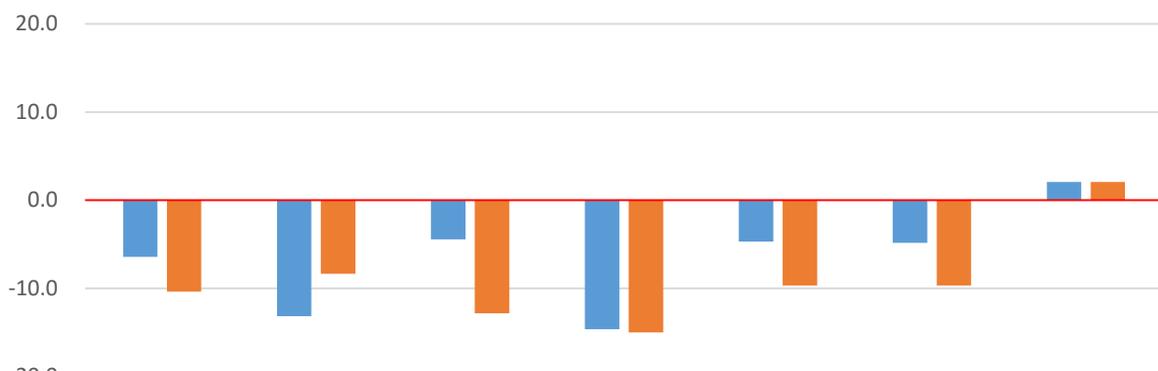
(%)	全国	北海道・東北・甲信越	関東	中部	近畿	中国・四国	九州
■ H28.4	-5.6	-2.0	-3.9	-3.6	-11.4	-14.7	1.7
■ H28.7(予測値)	-7.6	-12.0	-5.8	-6.0	-13.2	-11.8	0.0

⑤-中古戸建住宅の取引件数動向DI



(%)	全国	北海道・東北・甲信越	関東	中部	近畿	中国・四国	九州
■ H28.4	2.1	-2.0	8.7	2.4	-10.6	0.0	5.2
■ H28.7(予測値)	-0.8	-8.3	4.5	-3.8	-10.9	1.5	3.4

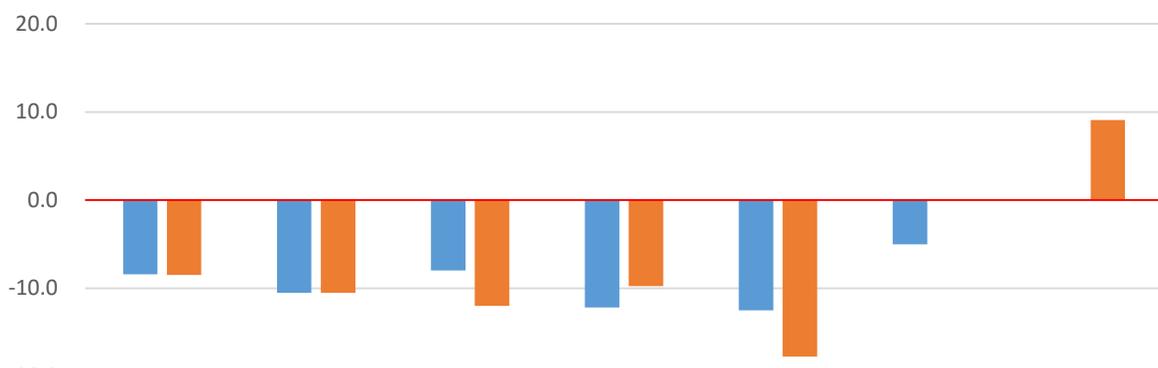
⑥-新築戸建住宅の取引価格動向DI



(%)

	全国	北海道・東北・甲信越	関東	中部	近畿	中国・四国	九州
■ H28.4	-6.4	-13.2	-4.4	-14.6	-4.7	-4.8	2.1
■ H28.7(予測値)	-10.4	-8.3	-12.8	-15.0	-9.7	-9.7	2.1

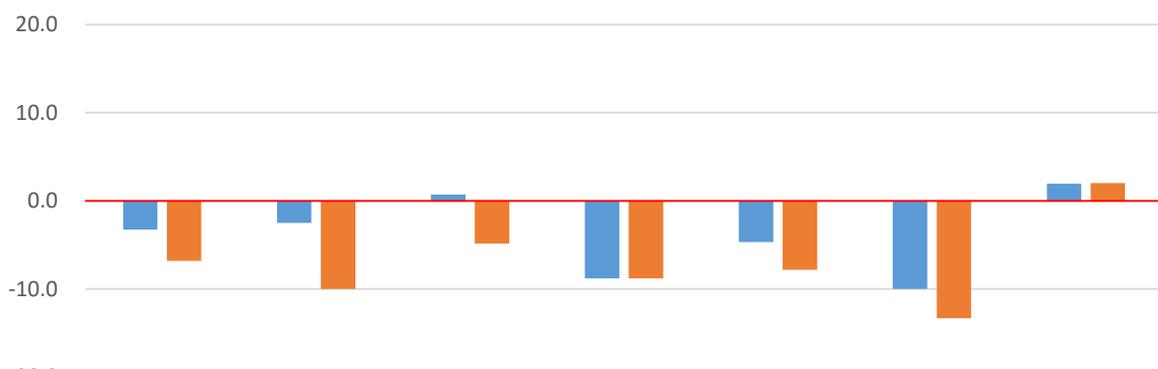
⑦-新築戸建住宅の取引件数動向DI



(%)

	全国	北海道・東北・甲信越	関東	中部	近畿	中国・四国	九州
■ H28.4	-8.4	-10.5	-8.0	-12.2	-12.5	-5.0	0.0
■ H28.7(予測値)	-8.5	-10.5	-12.0	-9.8	-17.7	0.0	9.1

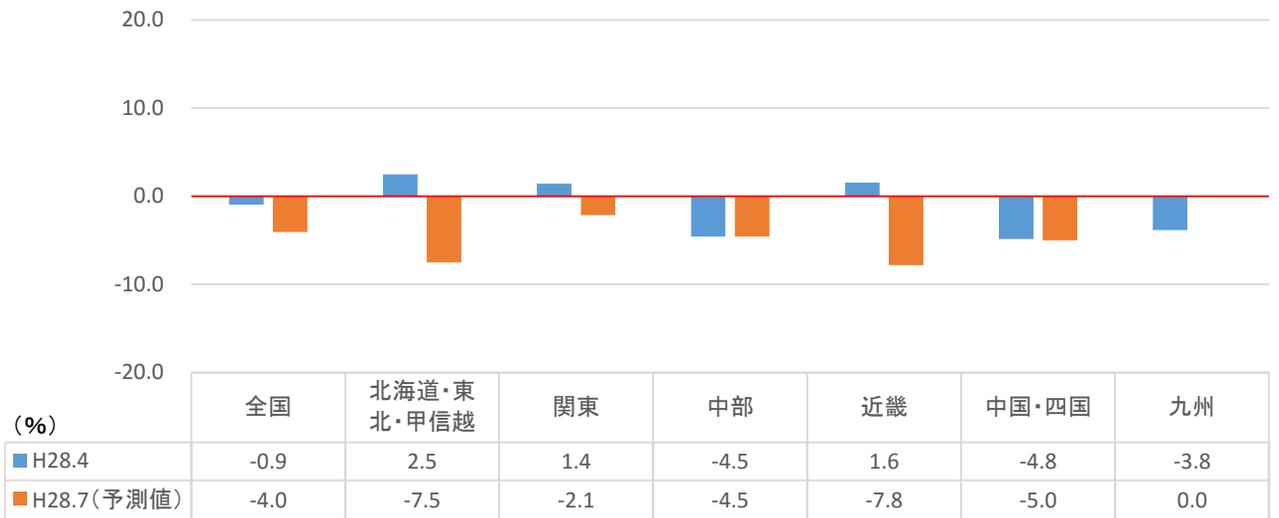
⑧-中古マンションの取引価格動向DI



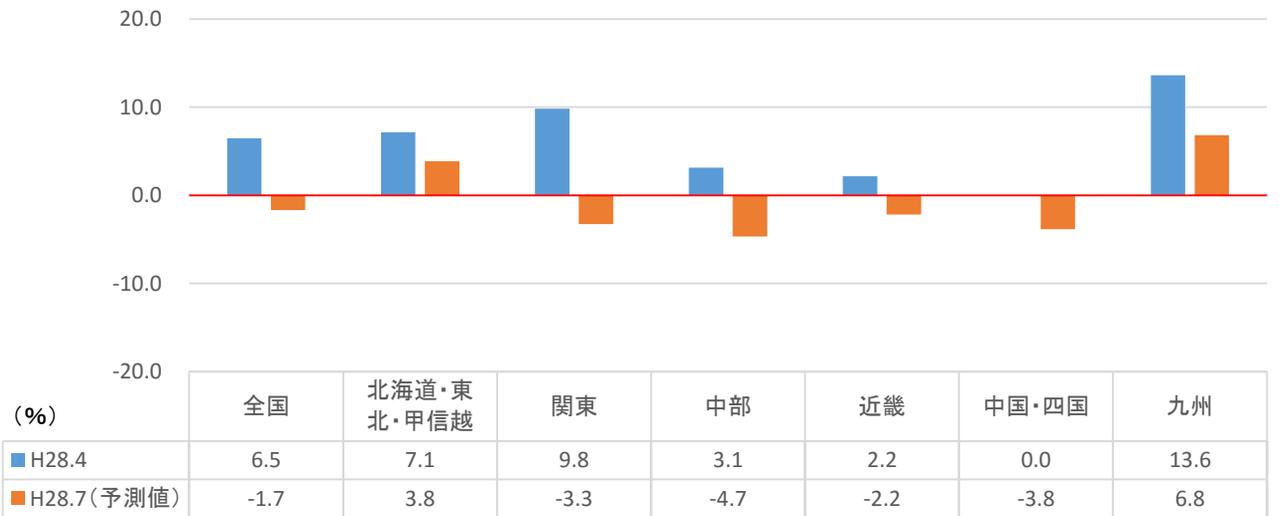
(%)

	全国	北海道・東北・甲信越	関東	中部	近畿	中国・四国	九州
■ H28.4	-3.3	-2.5	0.7	-8.8	-4.7	-10.0	1.9
■ H28.7(予測値)	-6.8	-10.0	-4.9	-8.8	-7.8	-13.3	2.0

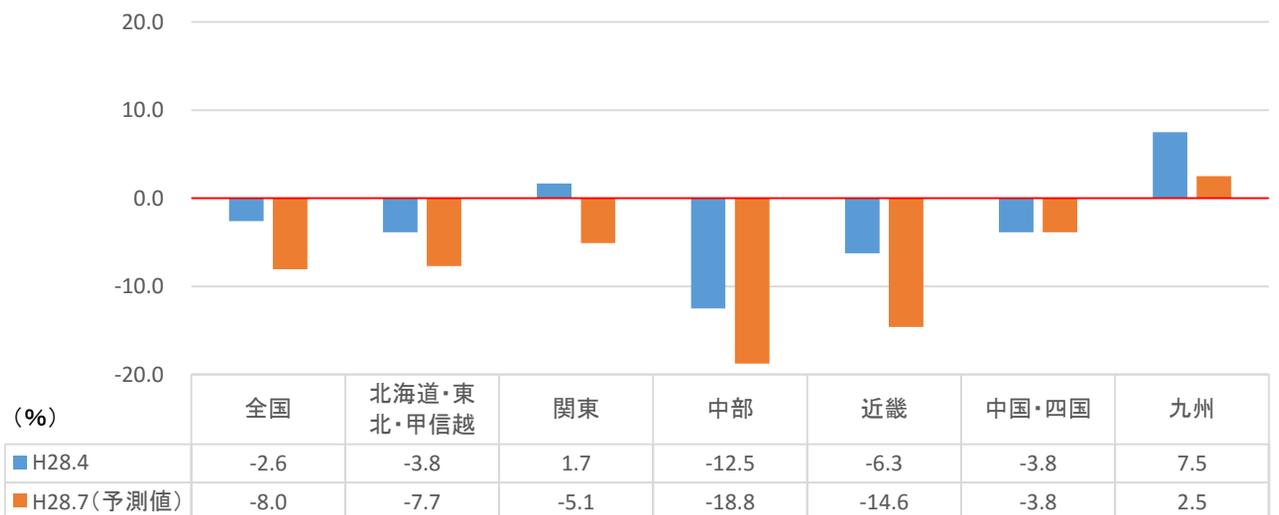
⑨-中古マンションの取引件数動向DI



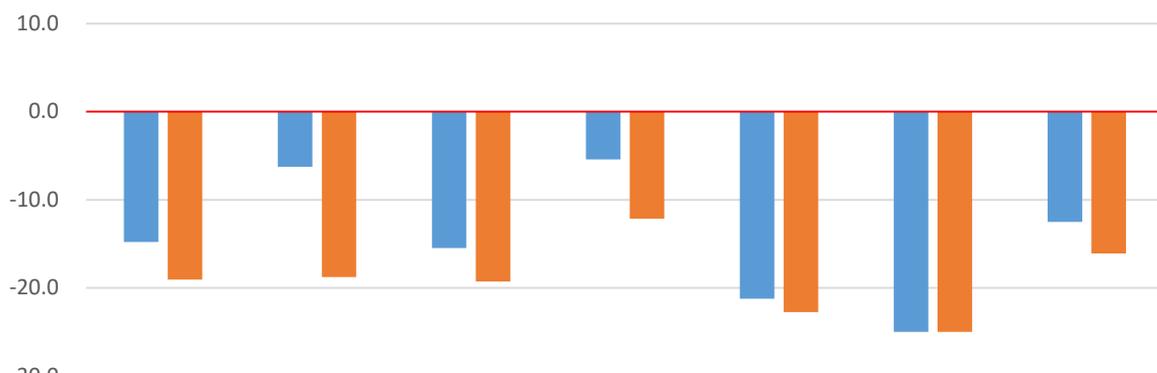
⑩-新築マンションの取引価格動向DI



⑪-新築マンションの取引件数動向DI

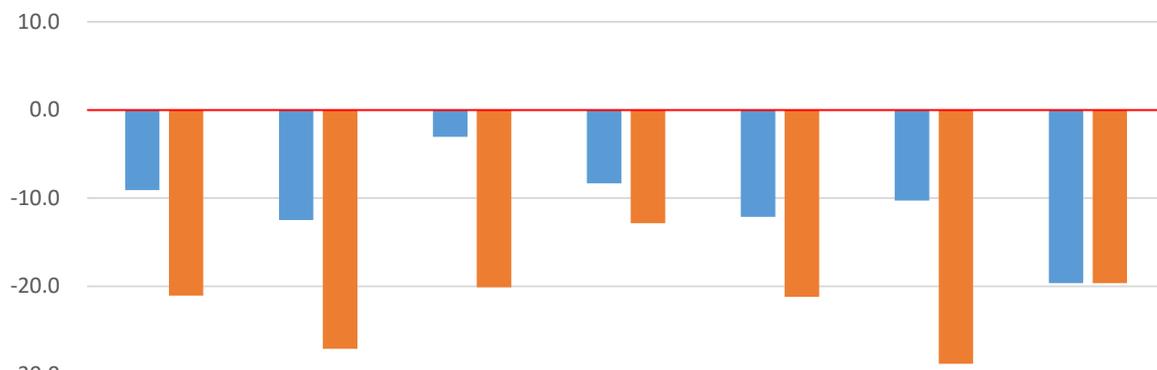


⑫-居住用賃貸物件の賃料動向DI



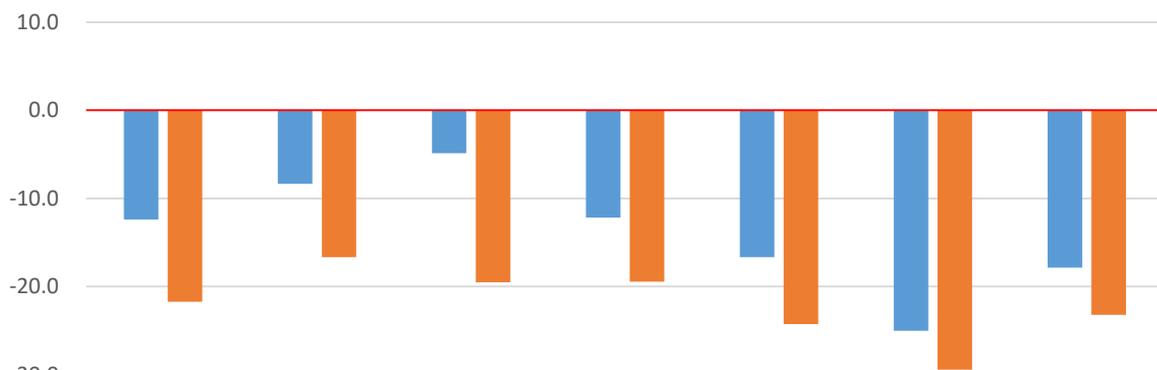
(%)	全国	北海道・東北・甲信越	関東	中部	近畿	中国・四国	九州
■ H28.4	-14.8	-6.3	-15.5	-5.4	-21.2	-25.0	-12.5
■ H28.7(予測値)	-19.0	-18.8	-19.3	-12.2	-22.7	-25.0	-16.1

⑬-居住用賃貸物件の成約件数動向DI



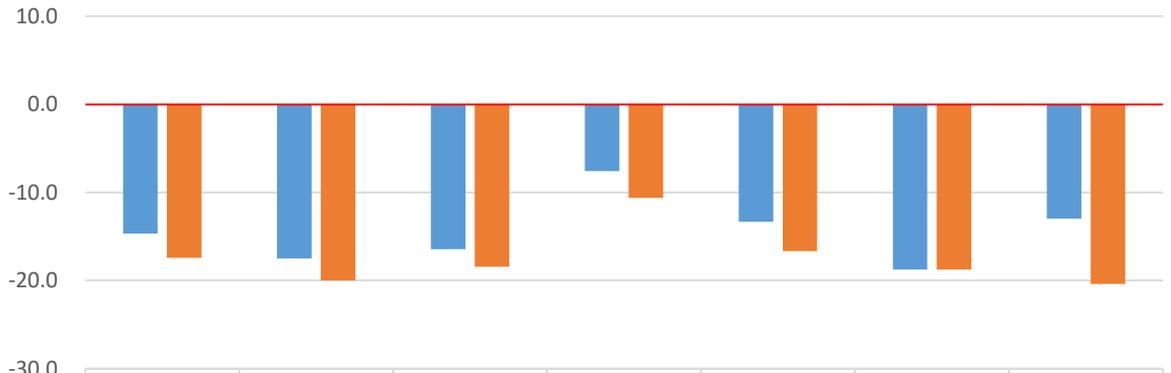
(%)	全国	北海道・東北・甲信越	関東	中部	近畿	中国・四国	九州
■ H28.4	-9.1	-12.5	-3.0	-8.3	-12.1	-10.3	-19.6
■ H28.7(予測値)	-21.1	-27.1	-20.1	-12.9	-21.2	-28.8	-19.6

⑭-居住用賃貸物件の空室率動向DI



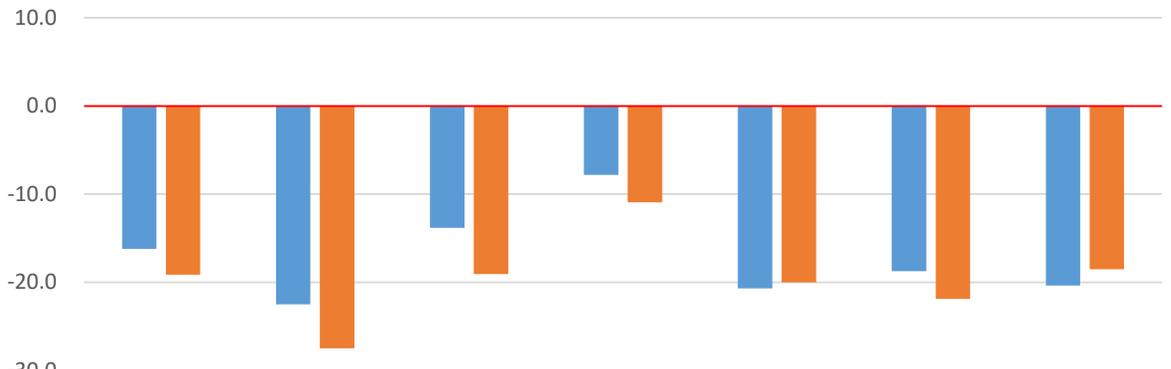
(%)	全国	北海道・東北・甲信越	関東	中部	近畿	中国・四国	九州
■ H28.4	-12.4	-8.3	-4.9	-12.2	-16.7	-25.0	-17.9
■ H28.7(予測値)	-21.7	-16.7	-19.5	-19.4	-24.2	-29.4	-23.2

⑮-事業用賃貸物件の賃料動向DI



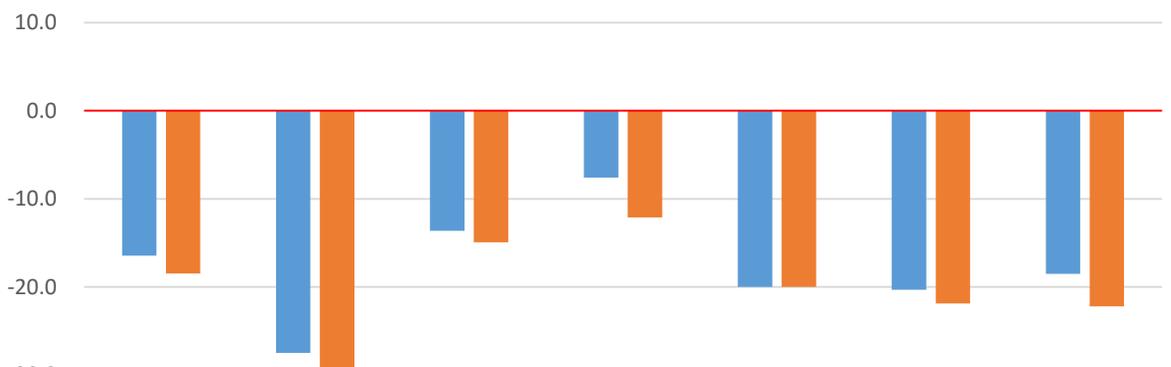
(%)	全国	北海道・東北・甲信越	関東	中部	近畿	中国・四国	九州
■ H28.4	-14.7	-17.5	-16.4	-7.6	-13.3	-18.8	-13.0
■ H28.7(予測値)	-17.4	-20.0	-18.4	-10.6	-16.7	-18.8	-20.4

⑯-事業用賃貸物件の成約件数動向DI



(%)	全国	北海道・東北・甲信越	関東	中部	近畿	中国・四国	九州
■ H28.4	-16.2	-22.5	-13.8	-7.8	-20.7	-18.8	-20.4
■ H28.7(予測値)	-19.1	-27.5	-19.1	-10.9	-20.0	-21.9	-18.5

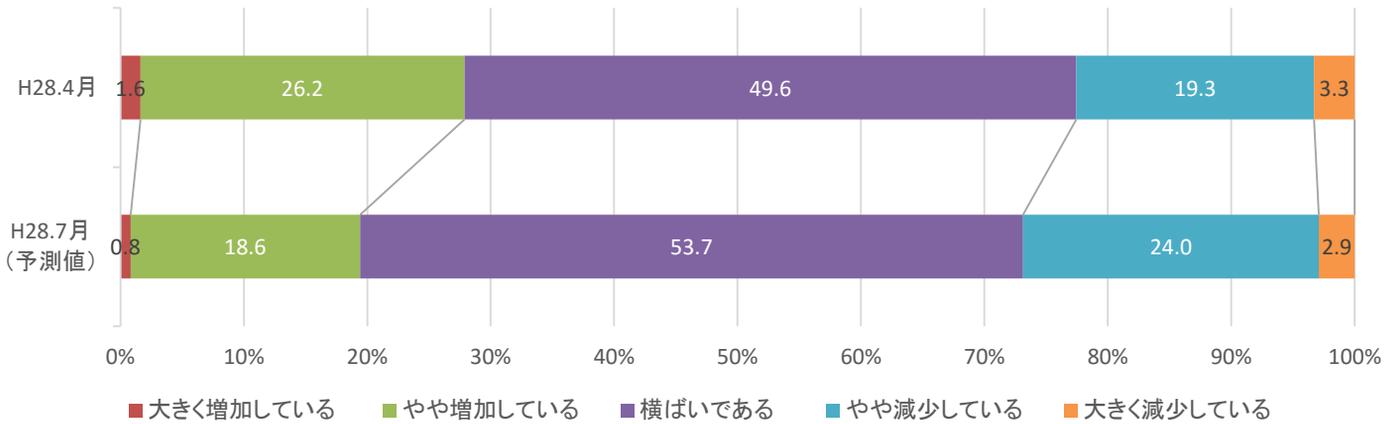
⑰-事業用賃貸物件の空室率動向DI



(%)	全国	北海道・東北・甲信越	関東	中部	近畿	中国・四国	九州
■ H28.4	-16.4	-27.5	-13.6	-7.6	-20.0	-20.3	-18.5
■ H28.7(予測値)	-18.5	-30.0	-14.9	-12.1	-20.0	-21.9	-22.2

③-土地の取引件数の動向について

全国



北海道・東北・甲信越



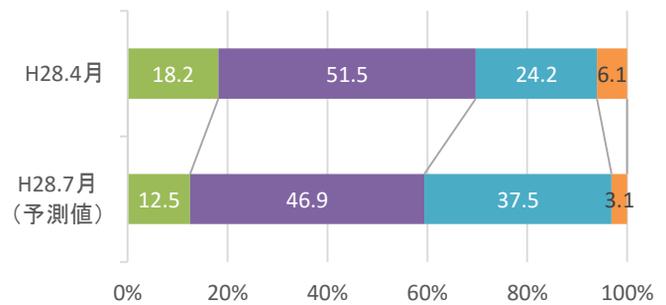
関東



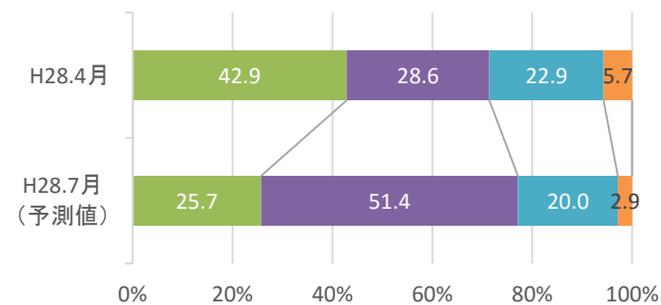
中部



近畿



中国・四国

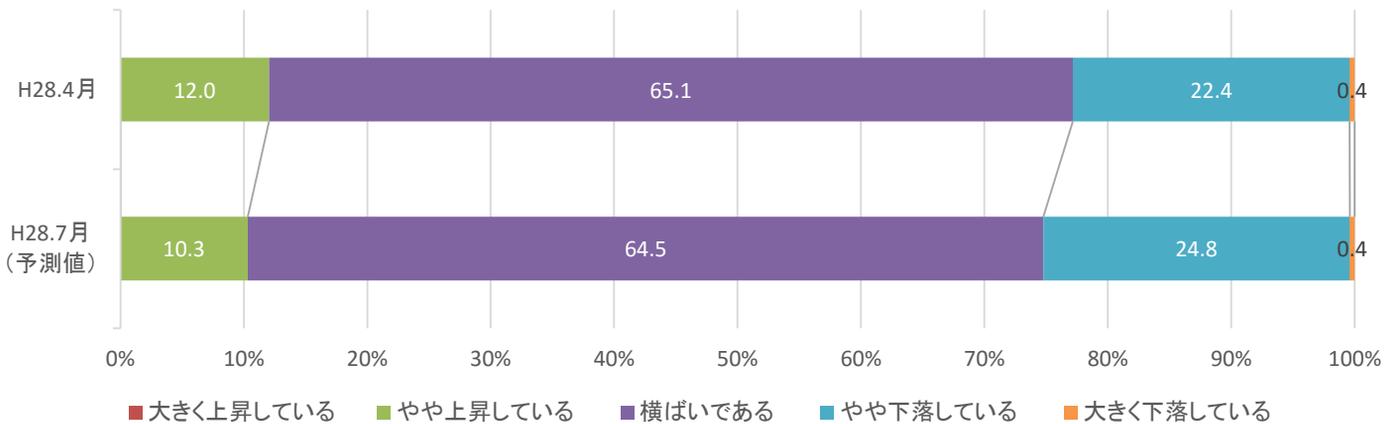


九州

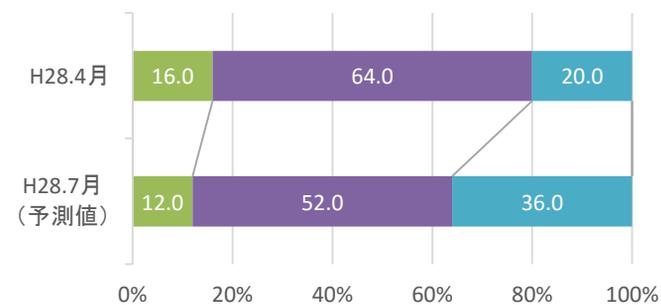


④-中古戸建住宅の取引価格の動向について

全国



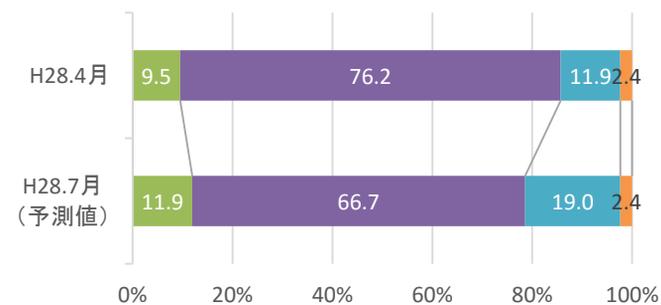
北海道・東北・甲信越



関東



中部



近畿



中国・四国

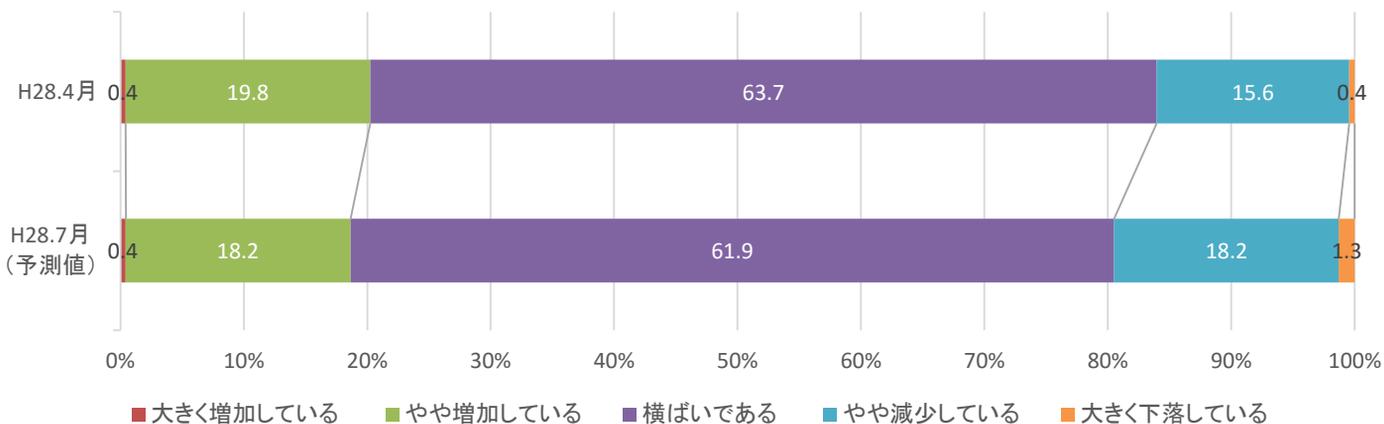


九州



⑤-中古戸建住宅の取引件数の動向について

全国



北海道・東北・甲信越



関東



中部



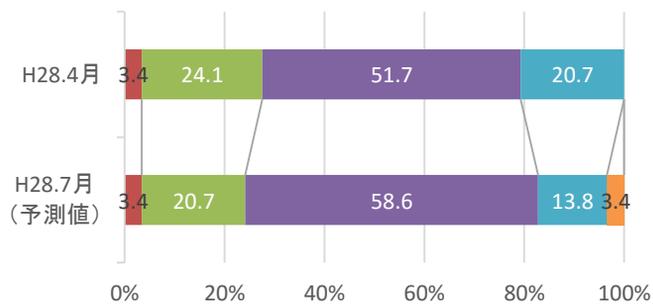
近畿



中国・四国

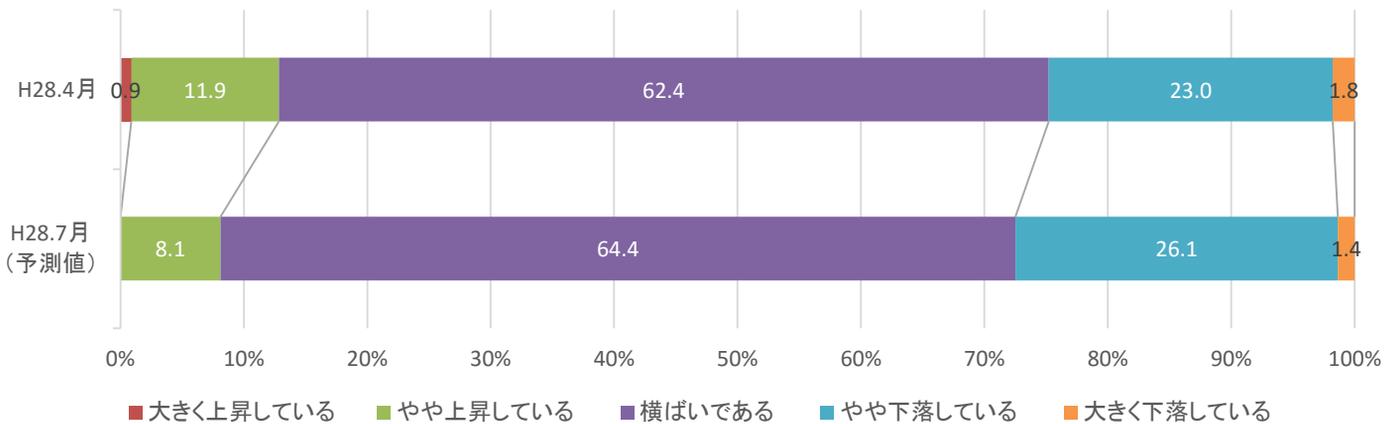


九州



⑥-新築戸建住宅の取引価格の動向について

全国



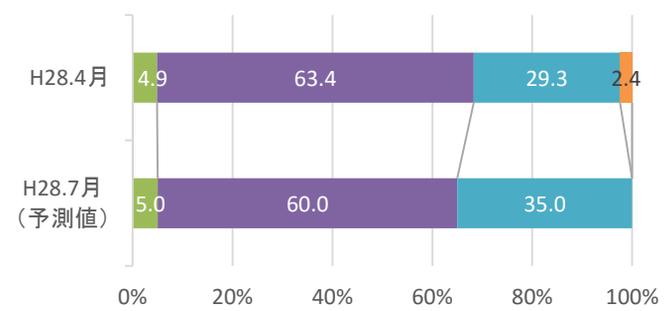
北海道・東北・甲信越



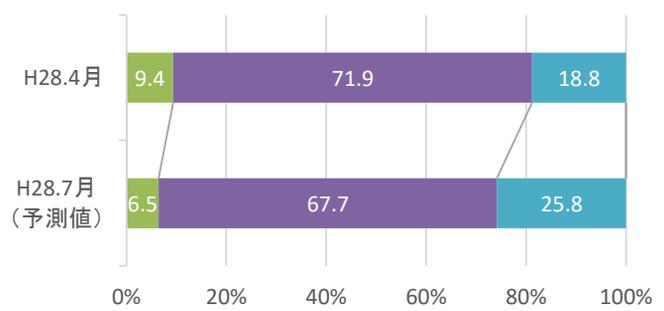
関東



中部



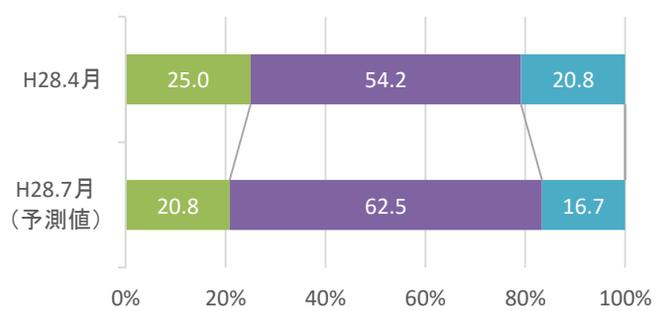
近畿



中国・四国

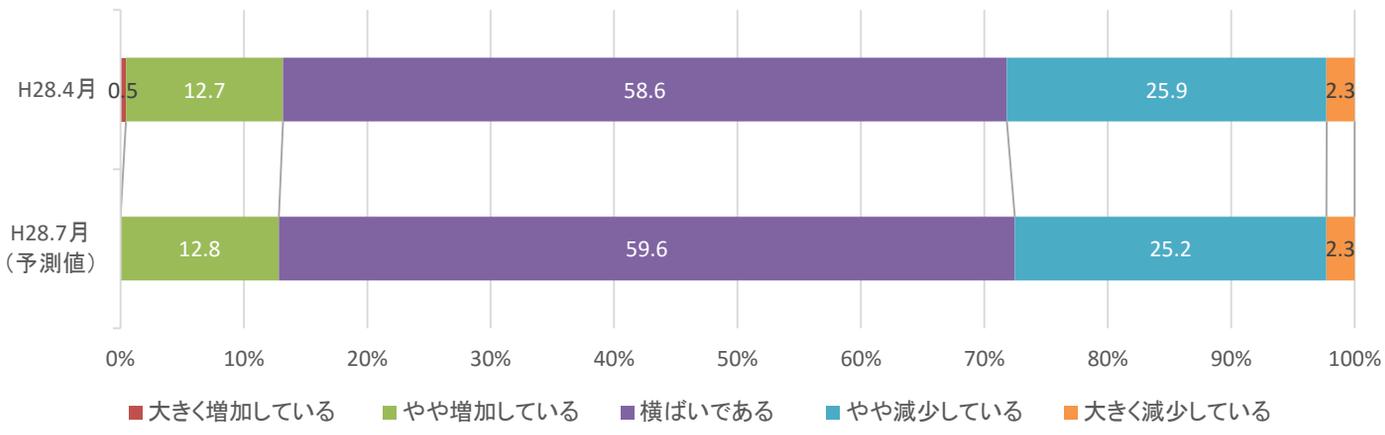


九州



⑦-新築戸建住宅の取引件数の動向について

全国



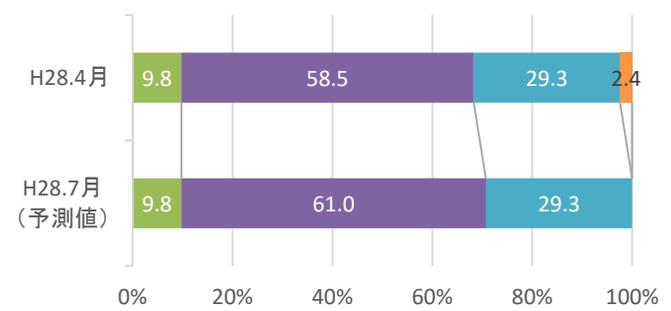
北海道・東北・甲信越



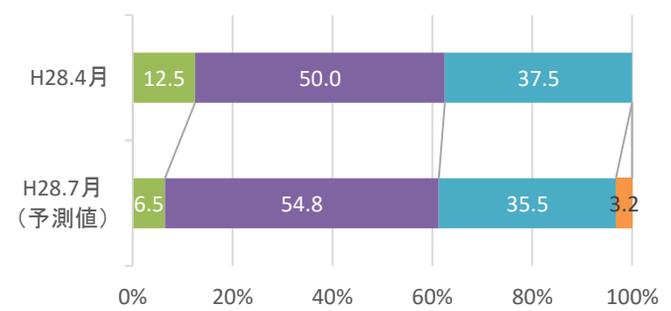
関東



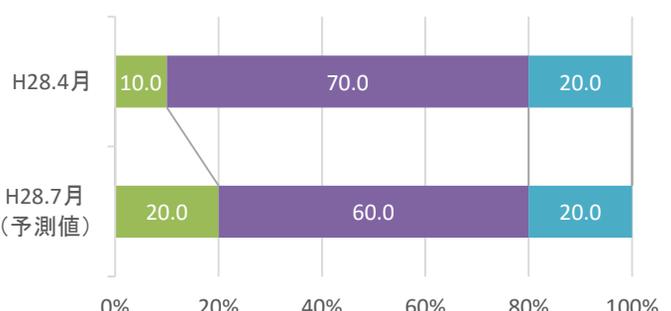
中部



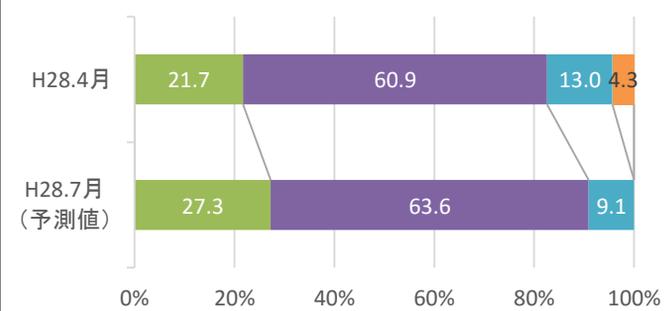
近畿



中国・四国

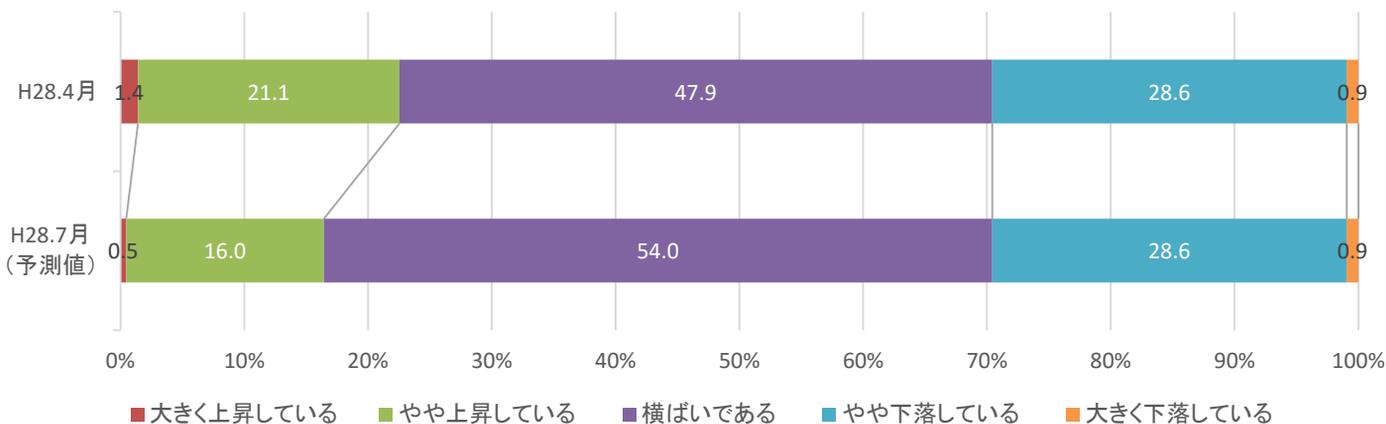


九州

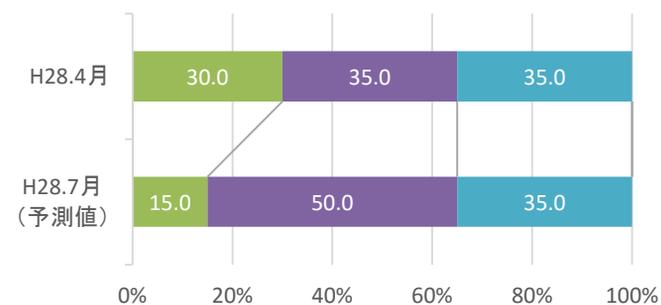


⑧-中古マンションの取引価格の動向について

全国



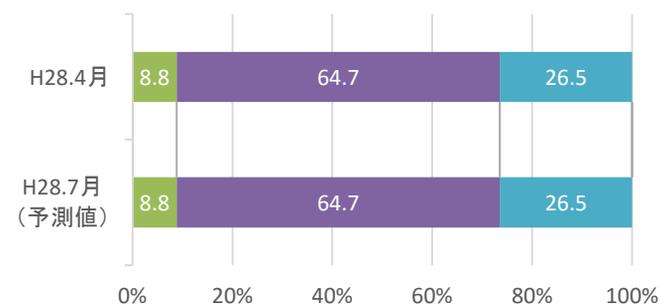
北海道・東北・甲信越



関東



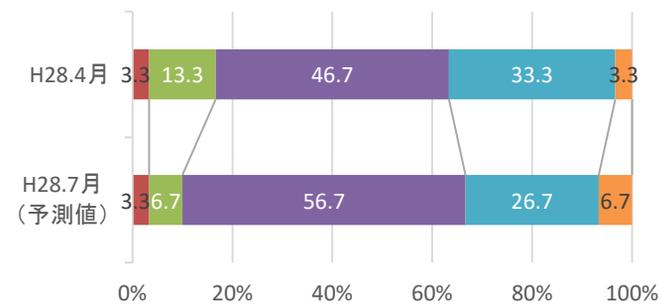
中部



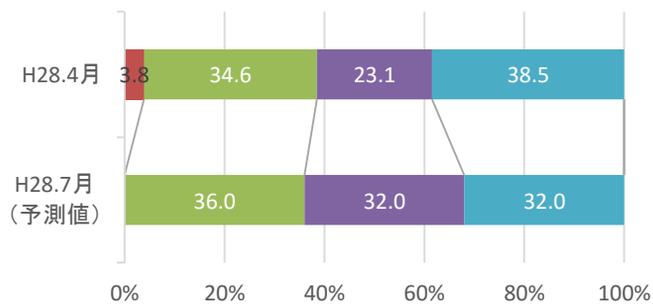
近畿



中国・四国

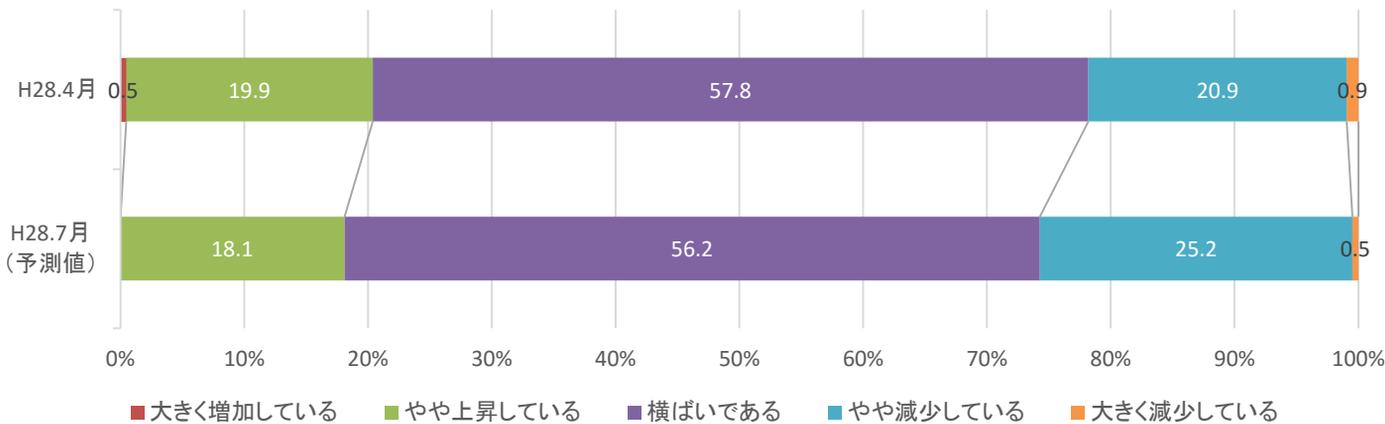


九州

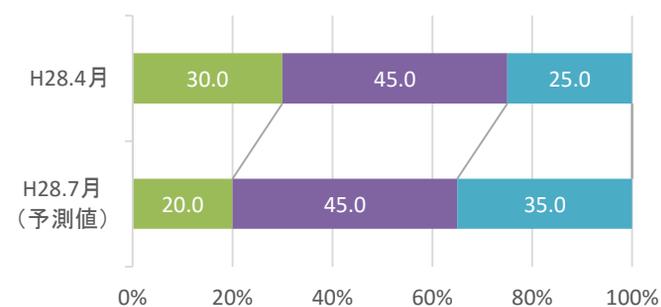


⑨-中古マンションの取引件数の動向について

全国



北海道・東北・甲信越



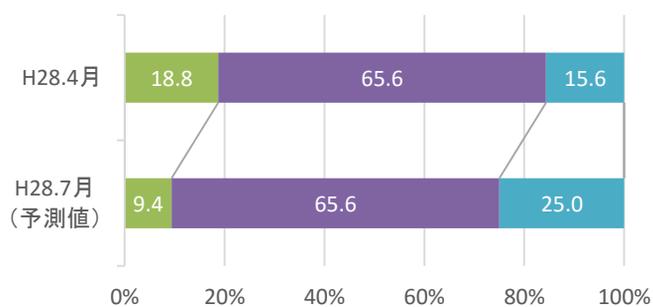
関東



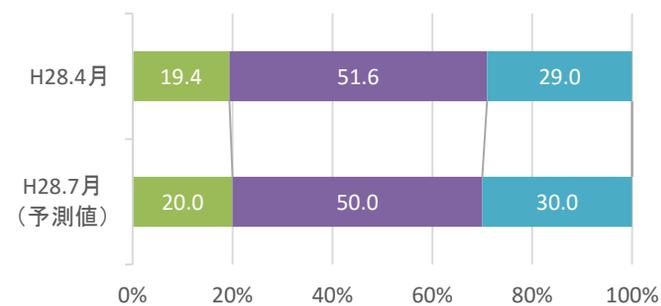
中部



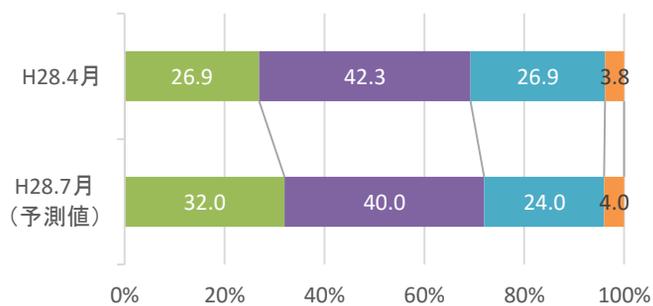
近畿



中国・四国

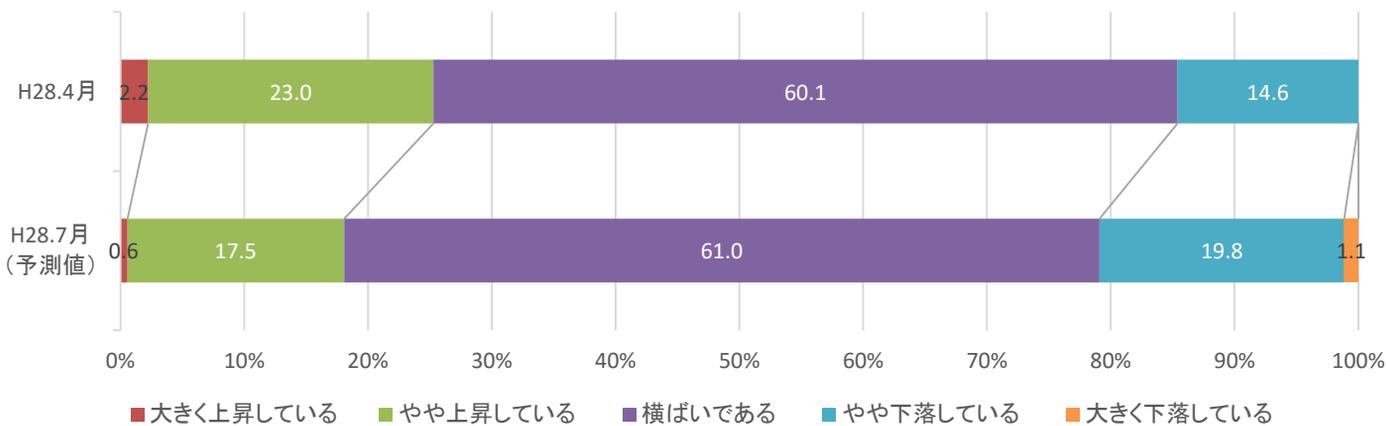


九州



⑩-新築マンションの取引価格の動向について

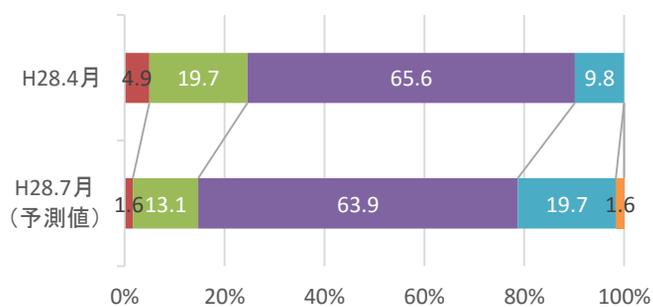
全国



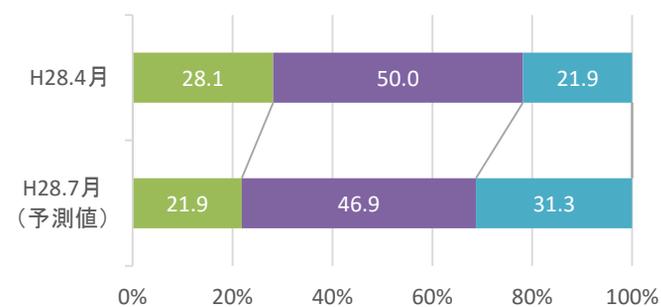
北海道・東北・甲信越



関東



中部



近畿



中国・四国

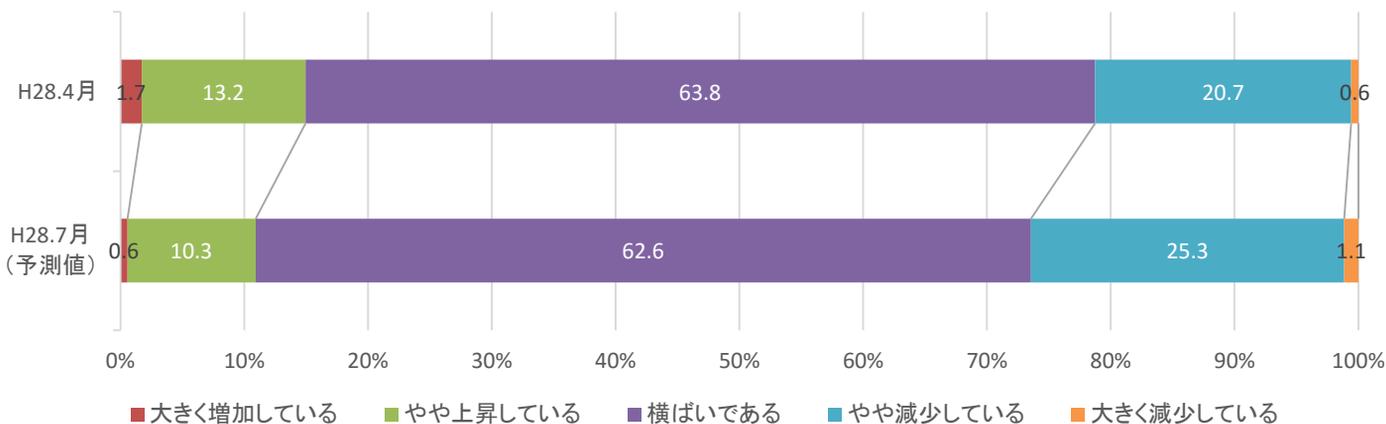


九州



⑪-新築マンションの取引件数の動向について

全国



北海道・東北・甲信越



関東



中部



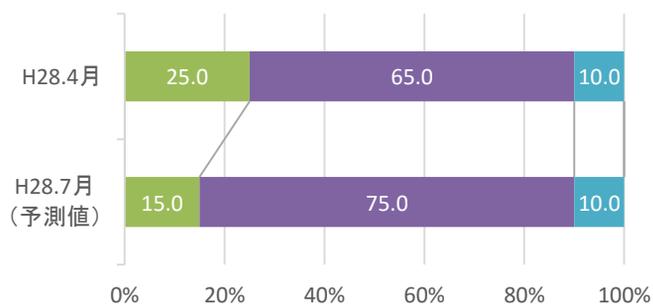
近畿



中国・四国

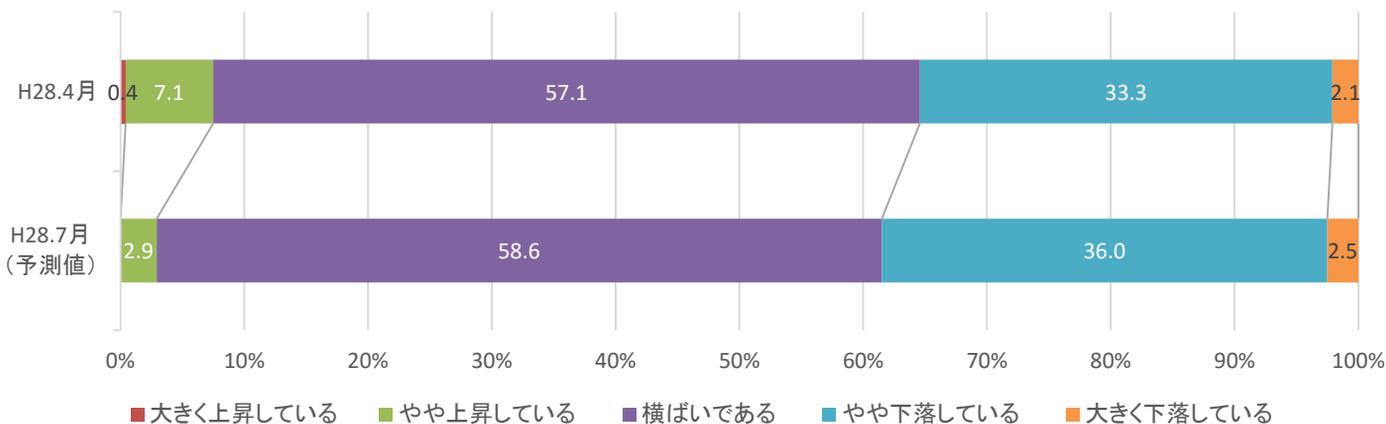


九州



⑫-居住用賃貸物件の賃料の動向について

全国



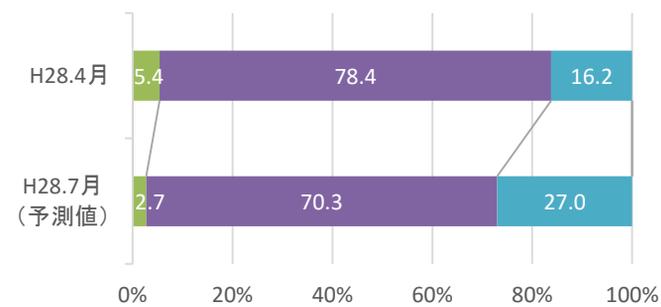
北海道・東北・甲信越



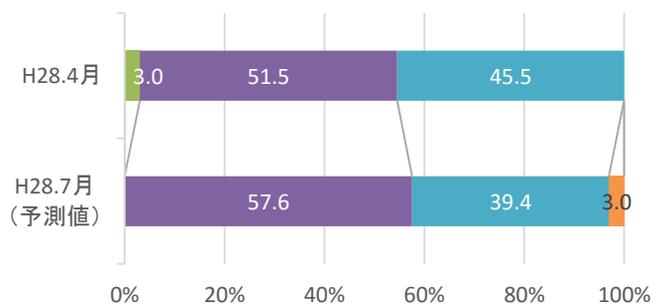
関東



中部



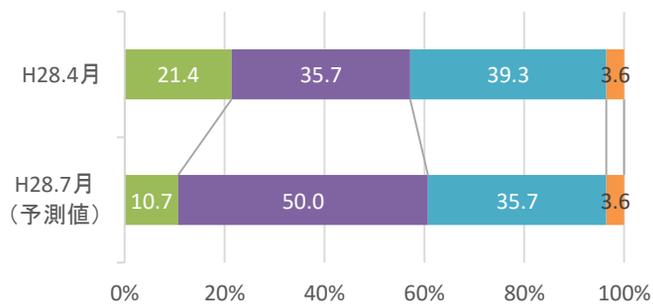
近畿



中国・四国

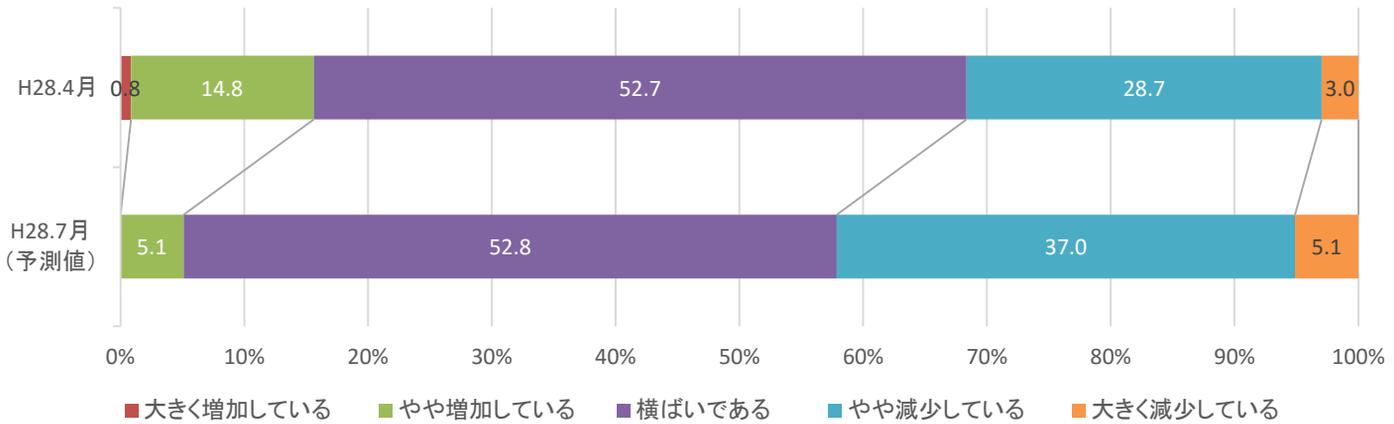


九州



⑬-居住用賃貸物件の成約件数の動向について

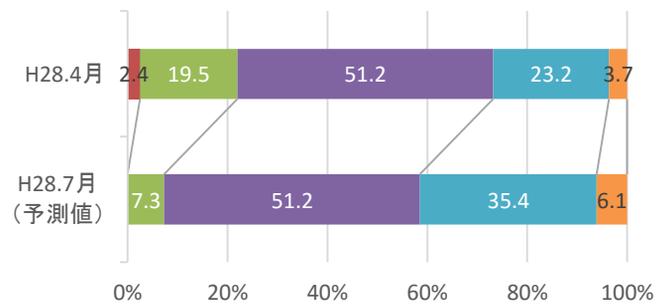
全国



北海道・東北・甲信越



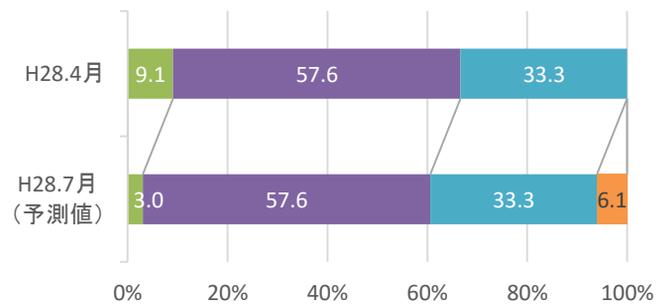
関東



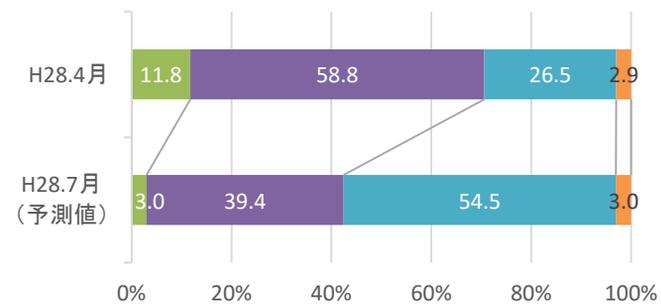
中部



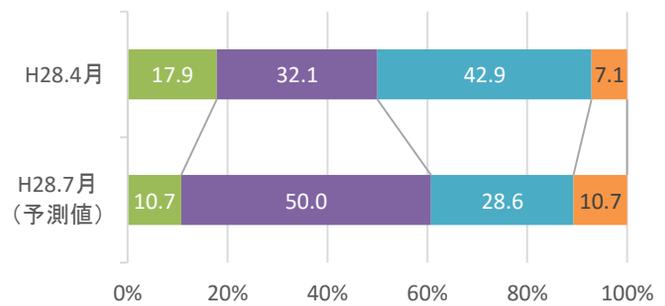
近畿



中国・四国

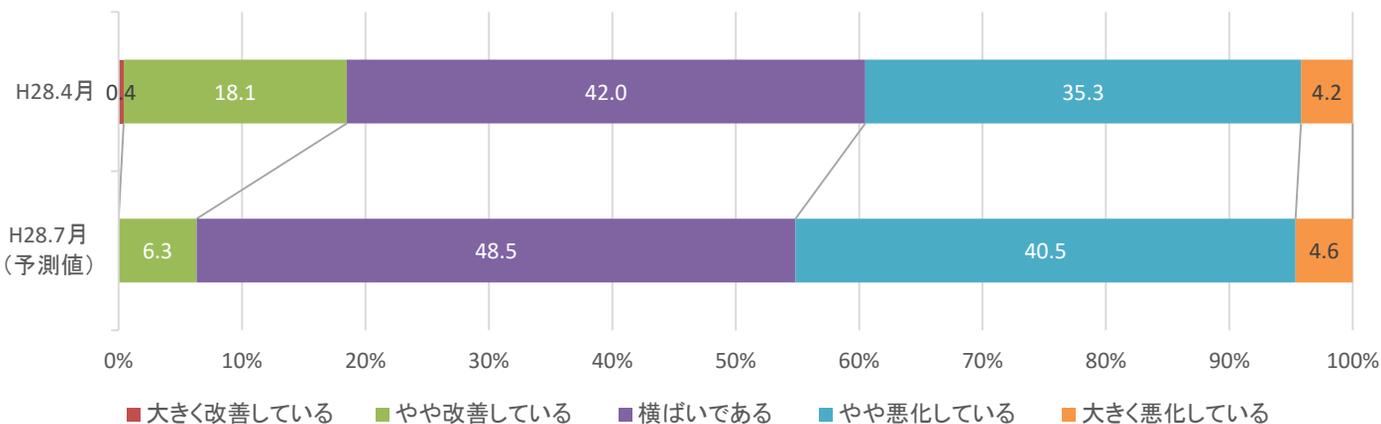


九州

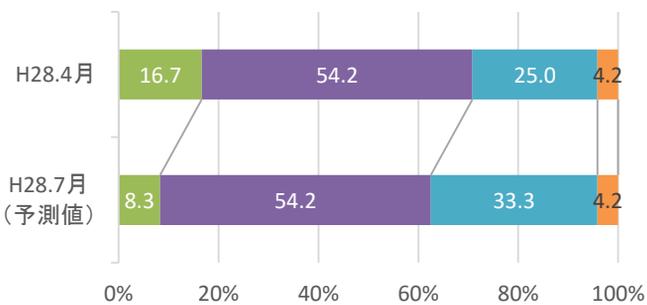


⑭-居住用賃貸物件の空室率の動向について

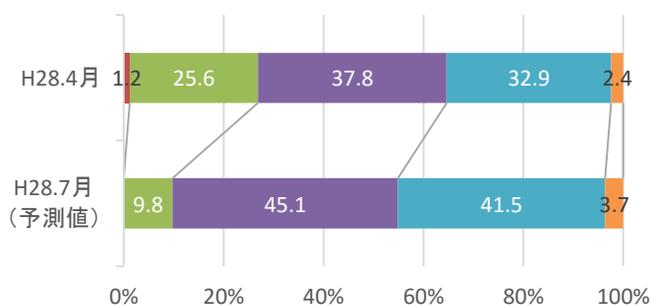
全国



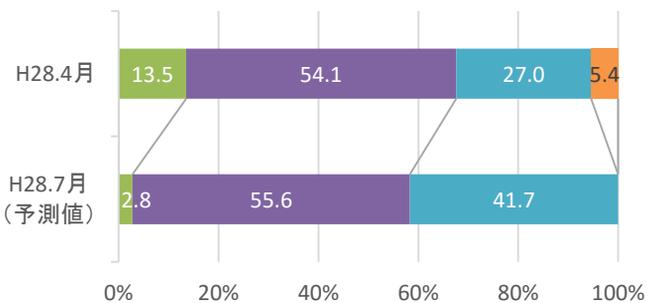
北海道・東北・甲信越



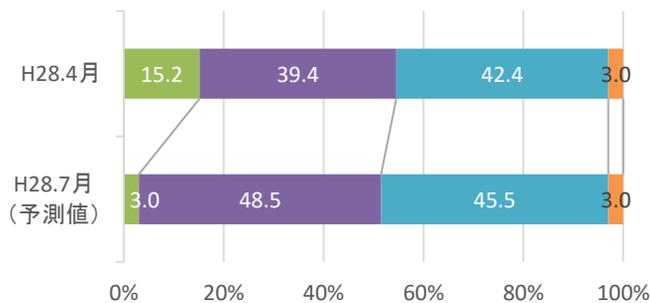
関東



中部



近畿



中国・四国

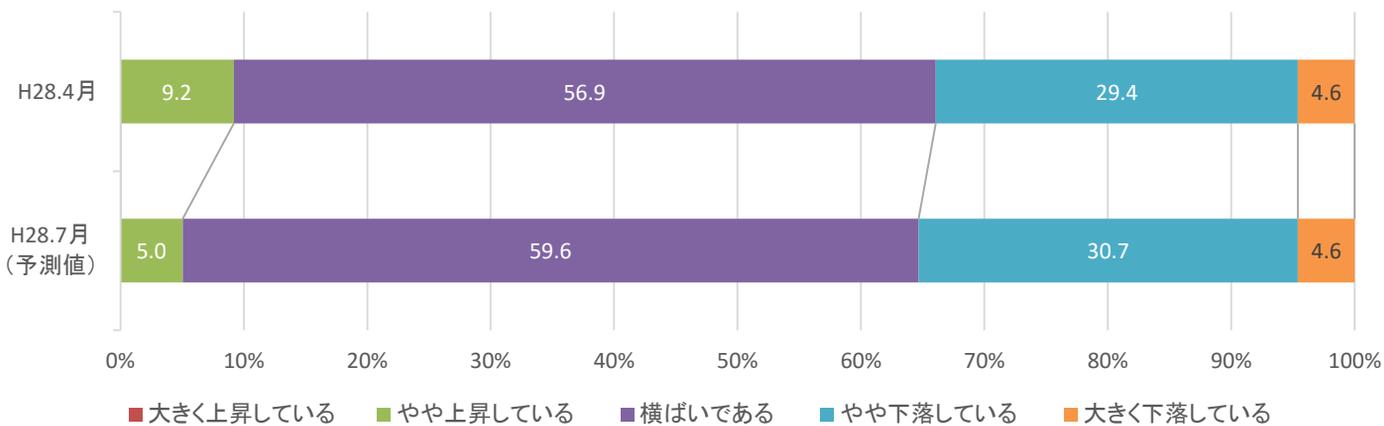


九州



⑮-事業用賃貸物件の賃料の動向について

全国



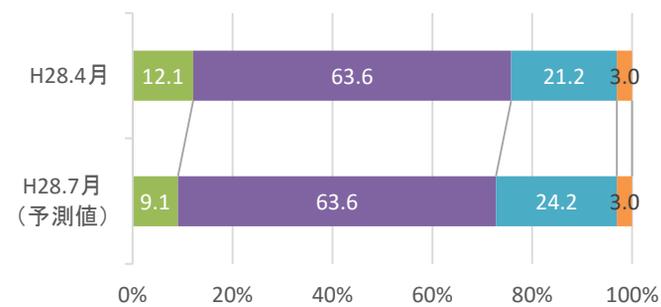
北海道・東北・甲信越



関東



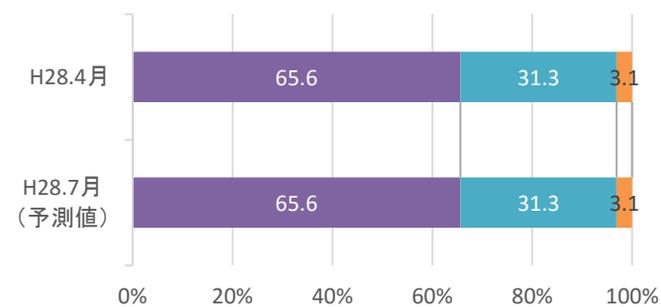
中部



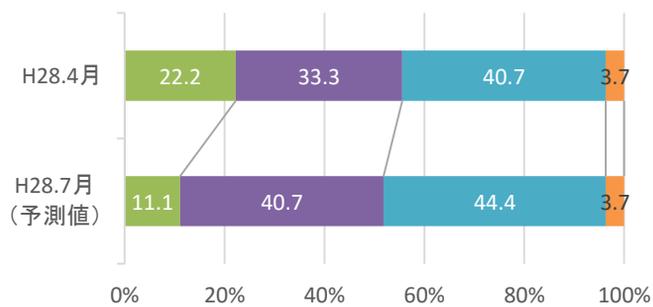
近畿



中国・四国

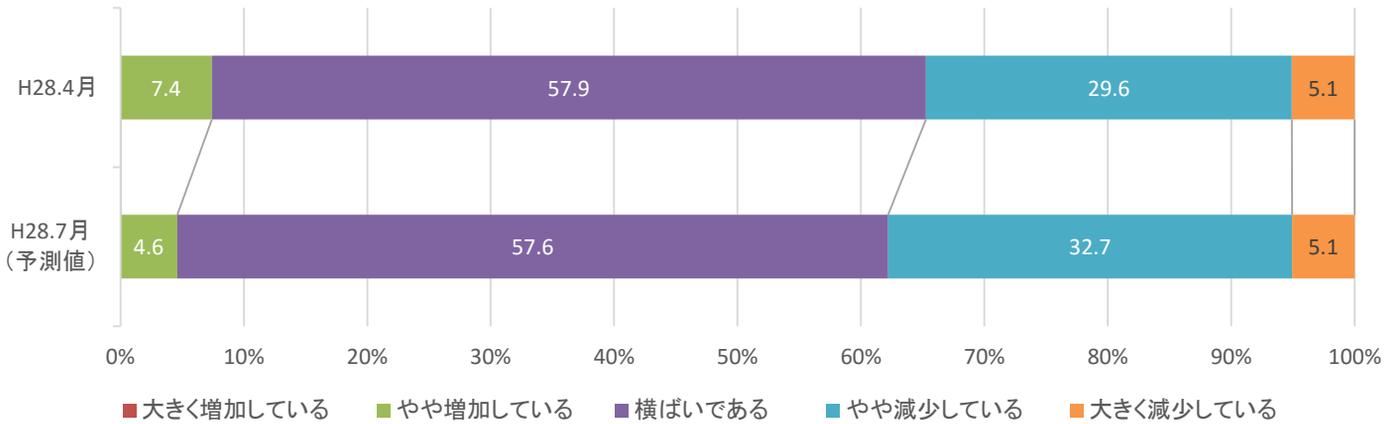


九州

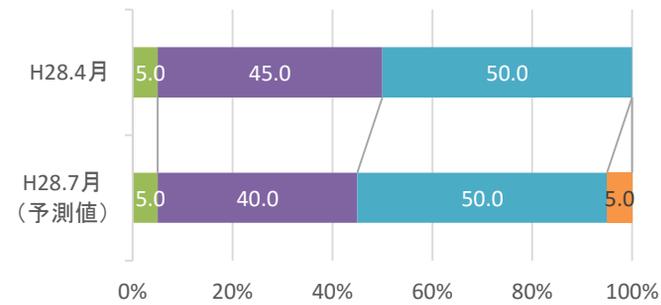


⑩-事業用賃貸物件の成約件数の動向について

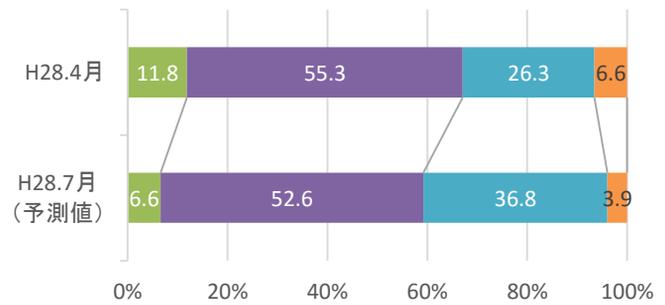
全国



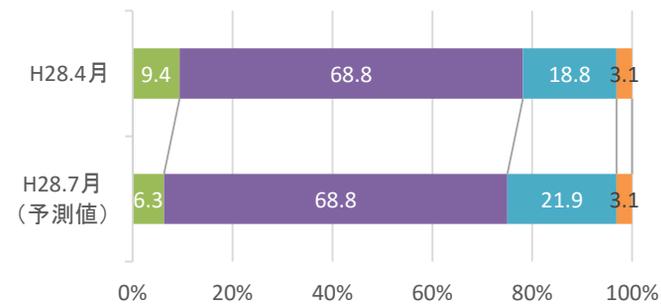
北海道・東北・甲信越



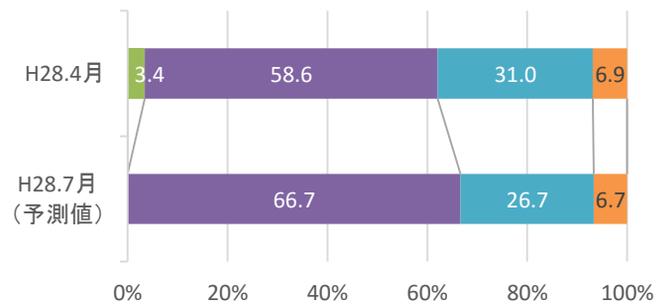
関東



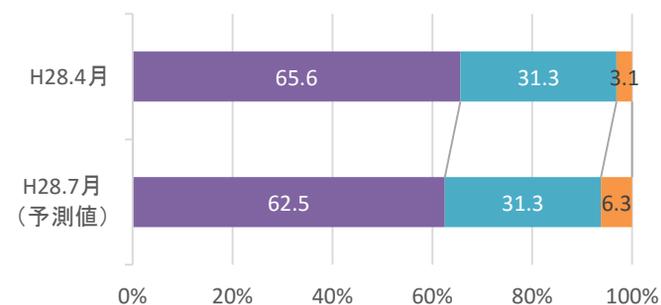
中部



近畿



中国・四国

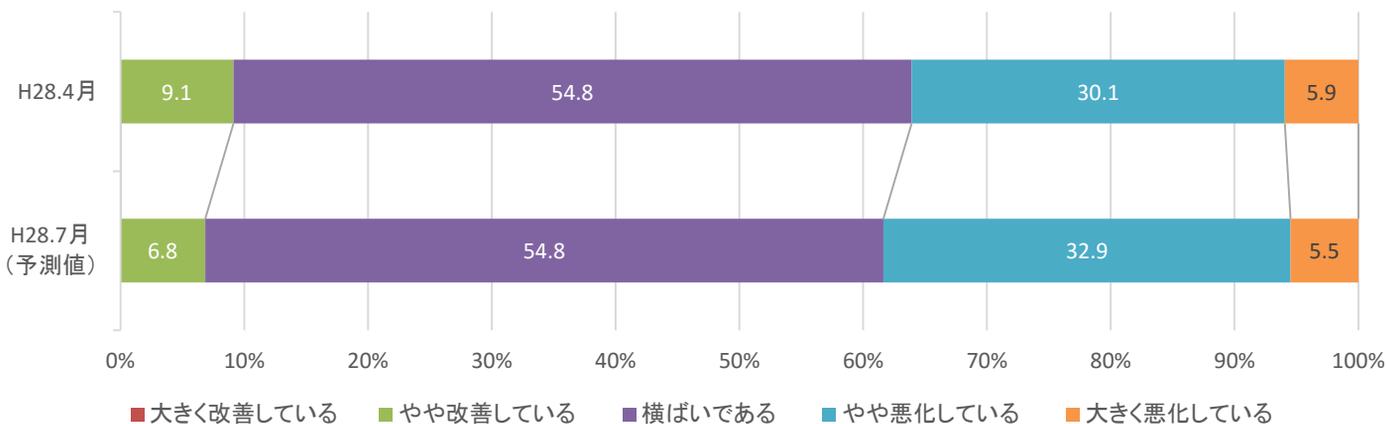


九州



⑰-事業用賃貸物件の空室率の動向について

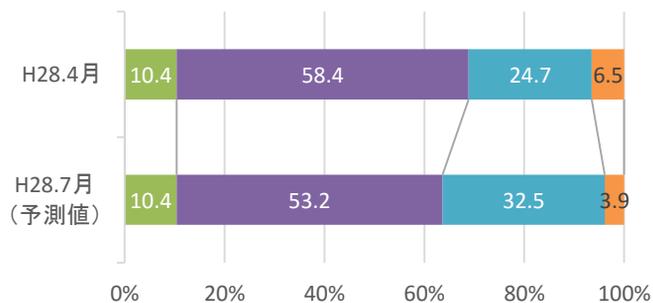
全国



北海道・東北・甲信越



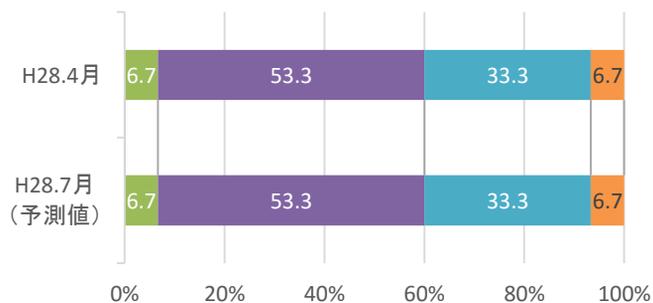
関東



中部



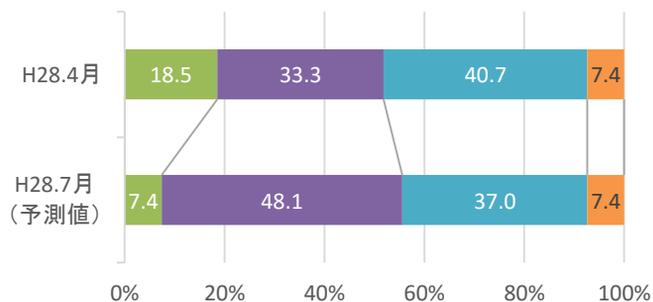
近畿



中国・四国



九州



都道府県	②の回答*	最近の不動産市場で特徴的な事、または補足等について（任意回答）
北海道	◎◎	土地・マンション・戸建共に価格の上下が二極化してきた。都心中心部は値上がり、郊外型は価格が下落している。都心マンションがあまりにも高くなりすぎている。
東京	◎◎	特に投資物件の1棟物の価格上昇・売れ行きが好調である。(港区)
東京	◎◎	土地仕入れ価格が上っている。
福岡	◎◎	土地価格は上昇中。建築価格は高値で安定。マンションの販売価格はゆるやかに上昇しているが原価アップを吸収しきれず事業者の利益を減らしている。
栃木	○	地域格差が大になってきた。同じ都市でも、周辺開発に見込みがあれば、上昇機運大である。宇都宮市がLRT路面電車を工業団地結ぶ工事に着手、周辺開発が望まれる等。
埼玉	○	土地仕入れ価格ばかりが上昇し、売却価格は横ばい～下落傾向にあるため、非常にやり辛い状況です。
東京	○	外国人(企業)の売買制約が上昇している
東京	○	民泊用の物件の希望が多い
東京	○	2極化傾向・①(多摩地域と23区内)・②(山手線内側と山手線外側)・③(駅5分以内と駅15分以遠)④(人気地域と不人気地域)が益々進んでいるような傾向、すなわち東京の平均値は上がっているが全域が上がっているわけではなく、上記プラス要因地域(都心・駅近・人気エリア)が全体を引っ張っている感じがします。
愛知	○	戸建て用住宅用地(自由設計)が不足していると感じる。ネットの情報が氾濫し、消費者が正しい選択ができる状況であるかどうか基だ疑問である。
広島	○	空室が多い
福岡	○	ベッドタウン・都市圏・その他と、それぞれの格差が開いている。
熊本	○	既存住宅団地の外側にできる分譲地(立地上は不便)の方が、価格が逆転する事象が散見される。未だに顧客は新築至上主義の状況に変化はない。
茨城	△	人口の減少は確実に不動産市況に影響します。空き家増加など問題です。首都圏と地方の格差が更に広がります。
東京	△	近隣の業者は厳しいと言っているところが多い
東京	△	売買については高値圏での落ち着き感があり消費者がついて行けない 賃貸については新築物件の需要はあるが築20年以前は成約率が良くない。賃料を下げても決まり辛い。
東京	△	価格は高止まり感あり、顧客動向はあり
東京	△	土地はポイント地点で上昇しているが住宅地系の実勢価格は値下がりしてきている経済環境を反映していると考えます。

(* ②土地価格の現在の動向についての回答

現在(平成28年4月)と3ヶ月前(平成28年1月)を比較した取引件数についてどのように感じますか？

◎◎=大幅に上昇 ・ ○=やや上昇 ・ △=横ばい ・ ×=やや下落 ・ ××=大幅に下落)

都道府県	②の回答*	最近の不動産市場で特徴的な事、または補足等について（任意回答）
東京	△	駅前再開発が進んでおり、その中心部とそれ以外での格差がひろがっている
神奈川	△	車を使用しない人が増えている。
長野	△	郊外農地など高齢化、相続などで手に余りを売却したい方が増えておりますが、まず、農地法問題 開発できても価格低迷、経費コストの問題で進まない案件が多くなって来ています
静岡	△	マイナス金利の影響で融資意欲が増している
静岡	△	相場価格も、緩やかな下落局面にあるなかで、査定が難しく感じられます。
静岡	△	当社の商圏内においては、新築分譲マンションは近年有りません。
静岡	△	土地、建物共通して、魅力のある物件は成約が早く、逆の場合は成約まで3年以上掛かかる物件が 多いような 気がします。
静岡	△	消費税増税が不確定なため、今のところ取り扱い件数は横ばいで推移しています。
愛知	△	価格の二極化が進んでいると思う。
大阪	△	大阪難波で不動産業をしておりますが、外国の方が購入する事が増えてきました。
大阪	△	不動産の取引がまだまだ動き出してないという状況。
兵庫	△	地区により完全に2極化している。益々、格差拡大している。
兵庫	△	駅近くの物件価格の上昇があり、格差が一段と加速している。
岡山	△	若いご夫婦が新築マンションの居住用住宅ローン支払いができなくなり、破産後離婚が増えてきている ように思います。
岡山	△	賃貸の問い合わせは、フランチャイズ店経由が増えてきている。
岡山	△	消費税の駆け込みで需要が増えているが、物件数が少ないので取引件数は減少気味だと思えます。 今後需要も減少していくと思う。
岡山	△	価格、賃料等、地域間格差がますます大きくなっているようです。
岡山	△	地方都市においては、人口減少のあおりを受けている。新築住宅 については、マイナス金利政策の 影響で活性化しているが、持続性は疑問だ。中古は、一般銀行はあまり積極的ではないようだ。 低価格の建築を考慮する必要がある

(* ②土地価格の現在の動向についての回答

現在(平成28年4月)と3ヶ月前(平成28年1月)を比較した取引件数についてどのように感じますか？

◎◎=大幅に上昇 ・ ○=やや上昇 ・ △=横ばい ・ ×=やや下落 ・ ××=大幅に下落)

都道府県	②の回答*	最近の不動産市場で特徴的な事、または補足等について（任意回答）
広島	△	居住用賃貸物件の動きが一段落したように感じます。
香川	△	安部政権のアベノミクスに陰りが生じている。マイナス金利の導入が景気を下押ししている。来年4月の消費増税による日本経済の落ち込みが懸念されている。
佐賀	△	地方だからか、事業用として借りるための問い合わせが少なくなったように感じます。
熊本	△	金利の引き下げにより、賃貸から新築の購入が増え少し古いと、すぐ解体となり中古住宅の促進と思っても、中々難しいと思います。
熊本	△	全国的な問題となっている空き家の増加
大分	△	1. 売買に於いて、土地や中古住宅について全体的に品薄である 2. 一般消費者(会社員)が収益物件を求めている
茨城	×	相続相談件数の増加している模様。
埼玉	×	相続の相談が多い。空き家率が高まりつつある。
愛知	×	平成29年4月から消費税上げ予定なので駆け込み需要が有っても良い頃だと思いますが 実際動きが無いように思われます。税上げ前でも動きが無いという事は实体经济としては 消費が可なり低迷している状態だと思います。
京都	×	金融機関調整により不動産競売の流動が激減しており市場に不動産が出回らなくなっており流通がかなり深刻な状態となっている。
奈良	×	高齢者が多く、企業の撤退により雇用がなく、東京一極集中の状態、地方においては下落状態である。
神奈川	××	何でもお客様に対してまとめて用意する時代になっている。特に賃貸は家電家具何でもついてて格安なものが取引されている。

(* ②土地価格の現在の動向についての回答

現在(平成28年4月)と3ヶ月前(平成28年1月)を比較した取引件数についてどのように感じますか？

◎◎=大幅に上昇 ・ ○=やや上昇 ・ △=横ばい ・ ×=やや下落 ・ ××=大幅に下落)



不動産市況DI調査