

H28.07

不動産価格と不動産取引に関する調査報告書

～第2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7月1日～7月13日

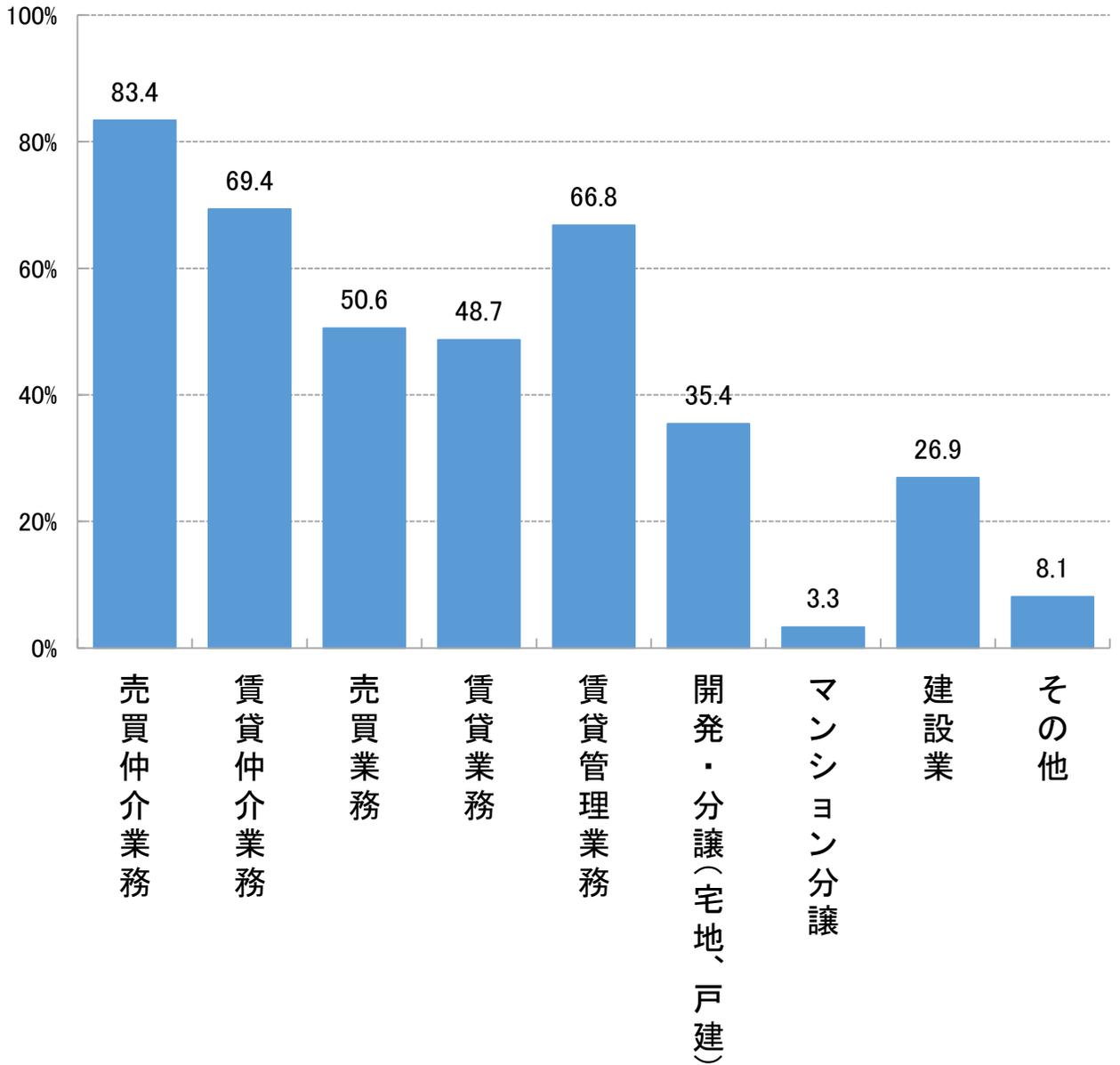
調査対象：全宅連モニター

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=271（全宅連モニターへアンケート、有効回答数271）

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
- ・ 不動産鑑定業務
- ・ 設計業務
- など

②土地価格の動向について

平成28年7月1日現在の土地価格の動向はと3ヶ月前（平成28年4月1日）と比較してどのように感じますか？

また、3ヶ月後（平成28年10月1日）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	H28.7月	1.1	20.7	64.9	12.5	0.7	4.4
	H28.10月 〔予測値〕	0.7	11.1	70.1	15.9	2.2	-3.9
北海道・東北・ 甲信越	H28.7月	0.0	10.0	83.3	6.7	0.0	1.7
	H28.10月 〔予測値〕	0.0	6.7	80.0	13.3	0.0	-3.3
関東	H28.7月	2.3	20.5	60.2	14.8	2.3	2.8
	H28.10月 〔予測値〕	1.1	11.4	63.6	18.2	5.7	-8.0
中部	H28.7月	0.0	18.6	62.8	18.6	0.0	0.0
	H28.10月 〔予測値〕	0.0	9.3	72.1	18.6	0.0	-4.7
近畿	H28.7月	0.0	22.0	68.0	10.0	0.0	6.0
	H28.10月 〔予測値〕	2.0	14.0	74.0	8.0	2.0	3.0
中国・四国	H28.7月	0.0	10.3	79.3	10.3	0.0	0.0
	H28.10月 〔予測値〕	0.0	6.9	69.0	24.1	0.0	-8.6
九州	H28.7月	3.2	41.9	45.2	9.7	0.0	19.4
	H28.10月 〔予測値〕	0.0	16.1	71.0	12.9	0.0	1.6

【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。

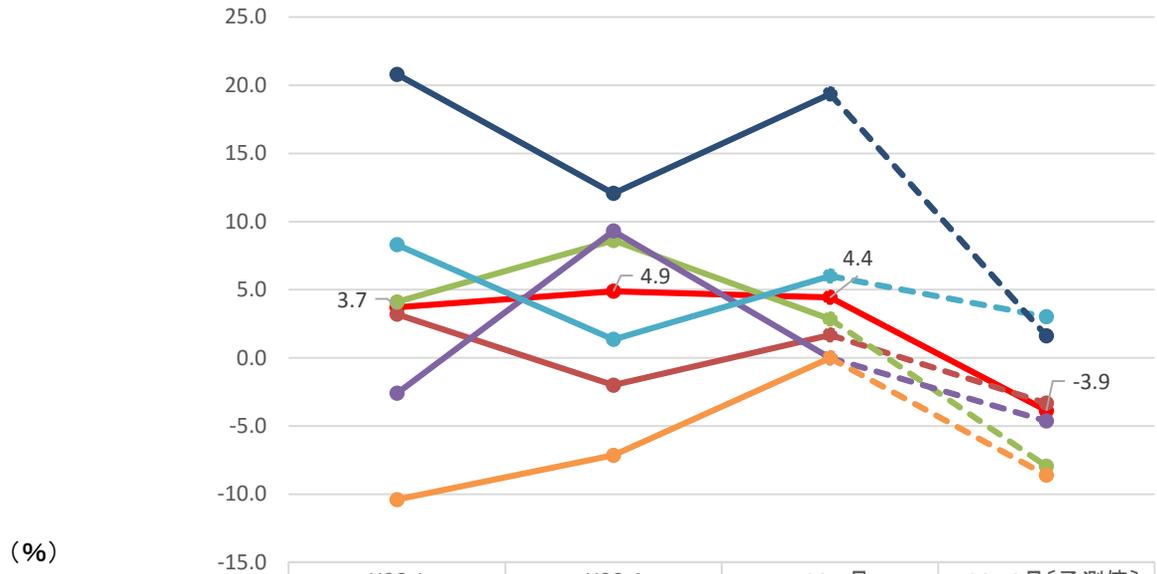
「指数の作成方法」

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

※「横ばいである」の回答は0として算定。

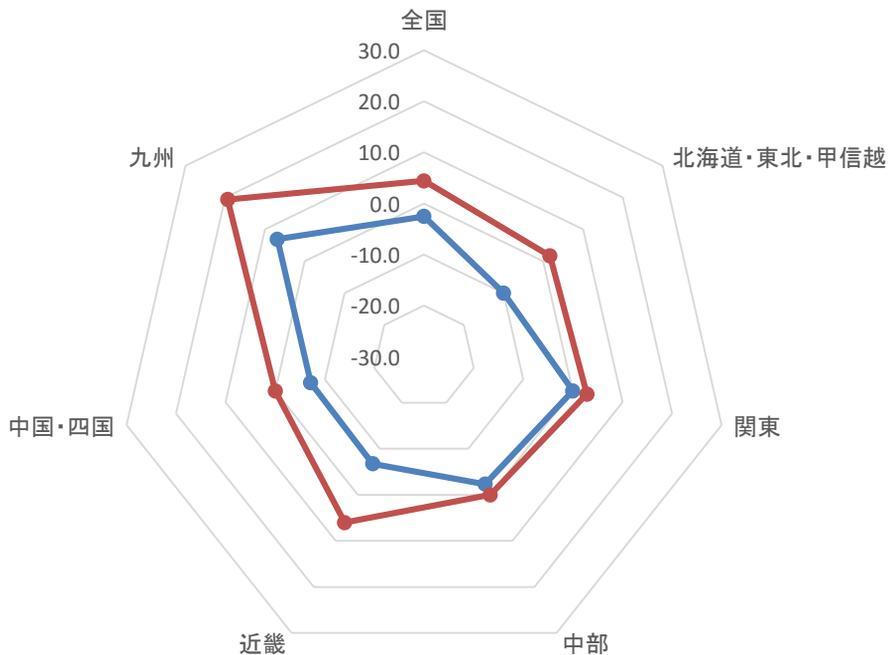
回答のすべてが上昇しているとする場合は+100、下落しているとする場合は-100と示す。

②-土地価格動向DI 平成28年7月の予測値と実感値



	H28.1	H28.4	H28.7月	H28.10月〔予測値〕
全国	3.7	4.9	4.4	-3.9
北海道・東北・甲信越	3.2	-2.0	1.7	-3.3
関東	4.1	8.6	2.8	-8.0
中部	-2.6	9.3	0.0	-4.7
近畿	8.3	1.4	6.0	3.0
中国・四国	-10.4	-7.1	0.0	-8.6
九州	20.8	12.1	19.4	1.6

②-土地価格動向DI 平成28年7月予測値と実感値



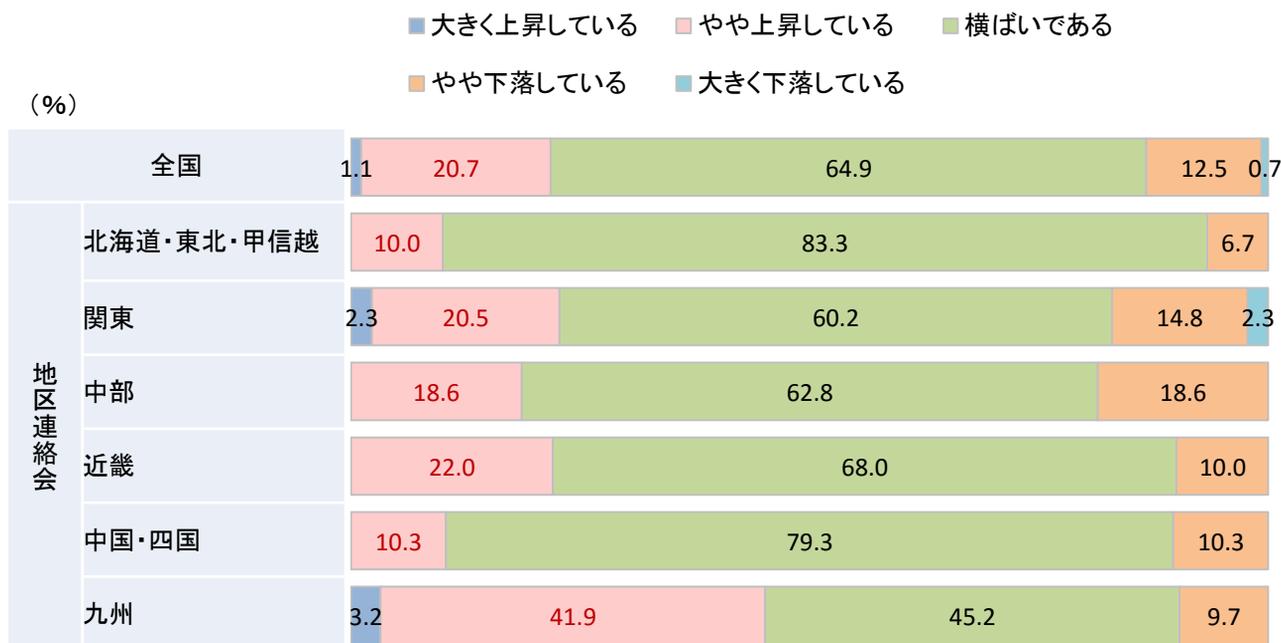
	全国	北海道・東北・甲信越	関東	中部	近畿	中国・四国	九州
前回予測値	-2.5	-10.0	0.0	-2.3	-6.8	-7.1	6.9
H28.7月実感値	4.4	1.7	2.8	0.0	6.0	0.0	19.4

● 前回予測値 ● H28.7月実感値

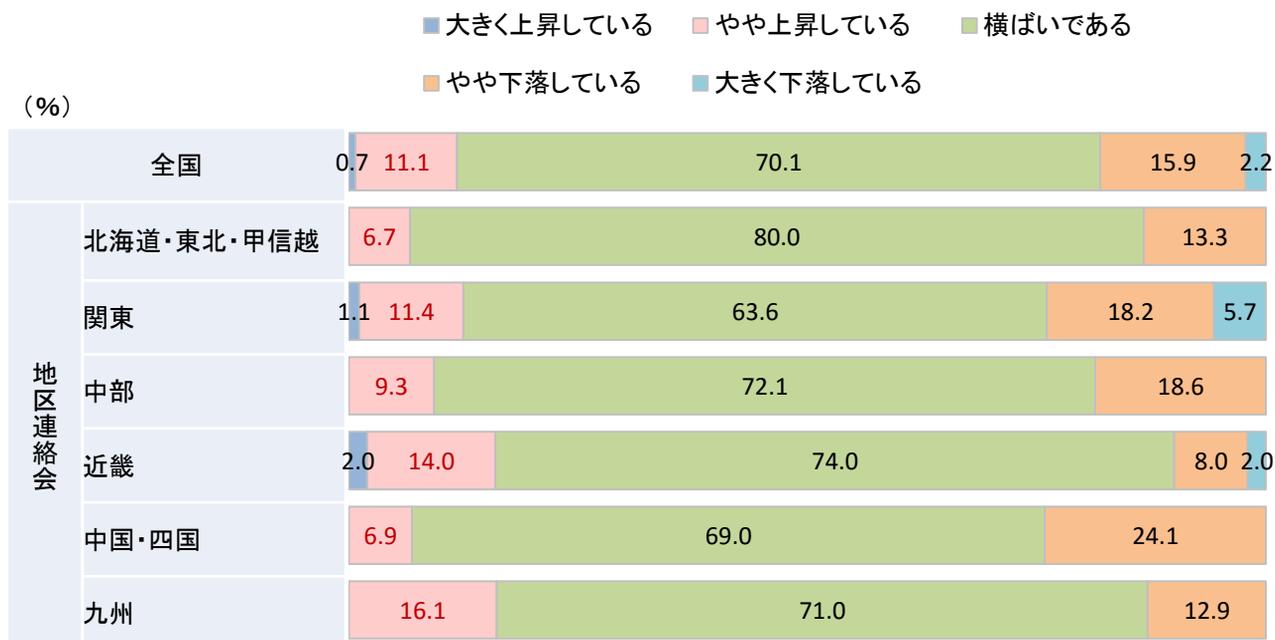
② 【土地価格の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、
3ヶ月後（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



【3か月後はどうなると予測しますか？】



③ 【土地の取引件数の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、3ヶ月前（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



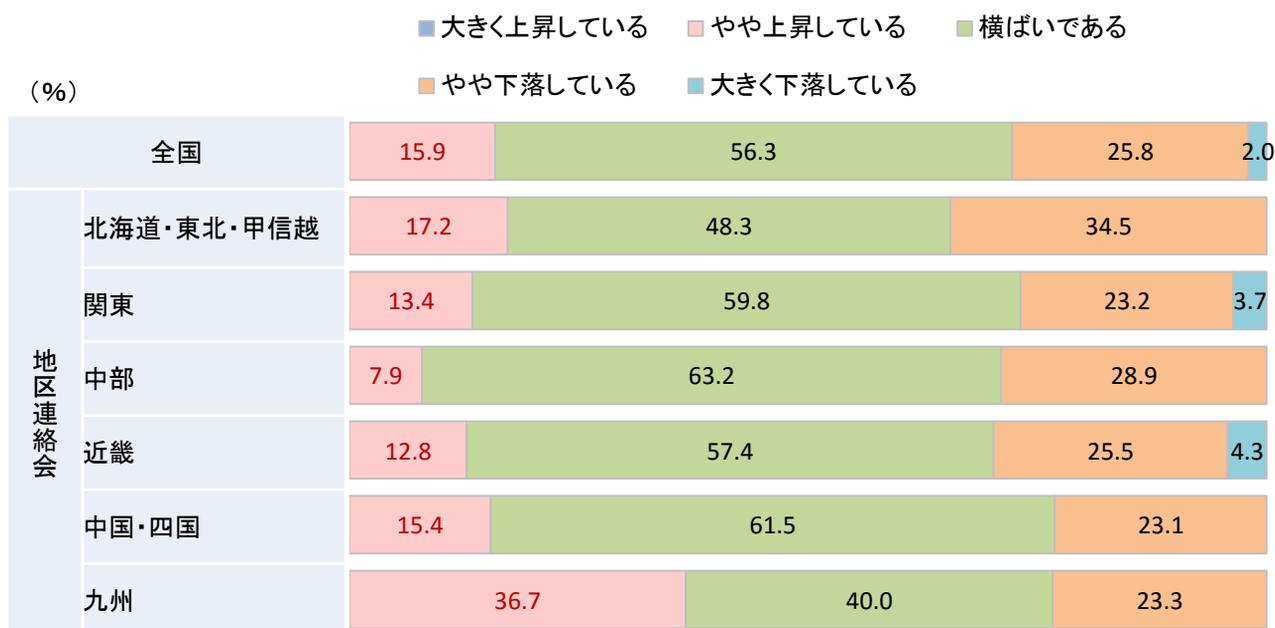
【3か月後はどうなると予測しますか？】



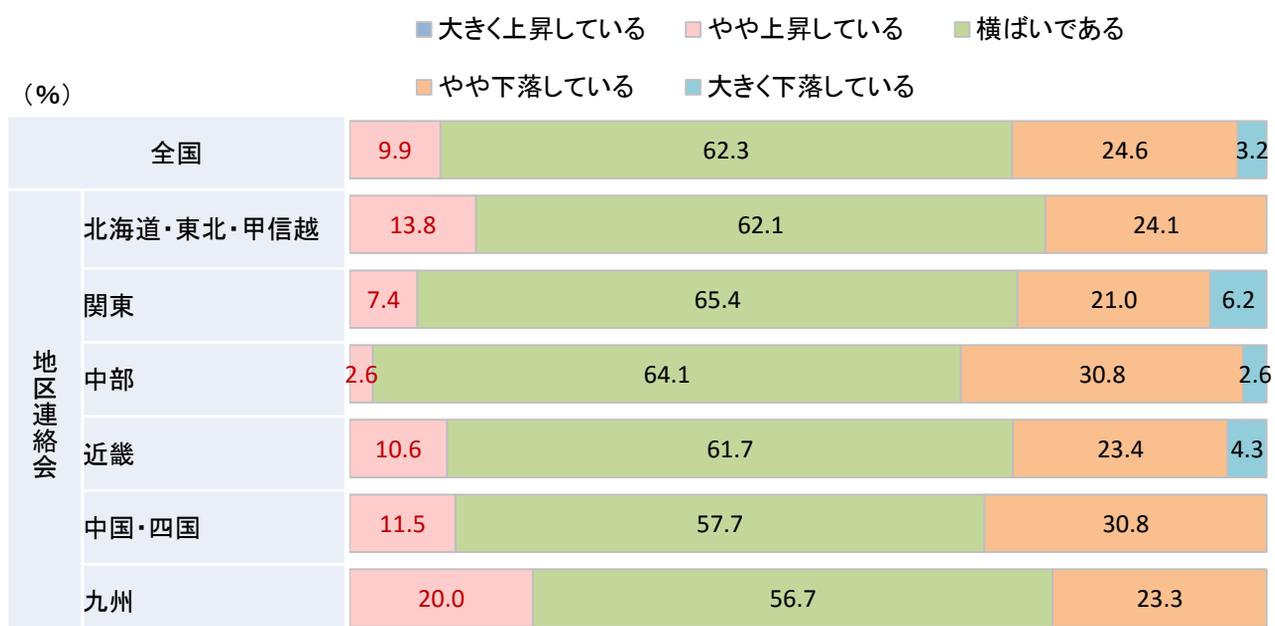
④ 【中古戸建住宅の取引価格の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、
3ヶ月前（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



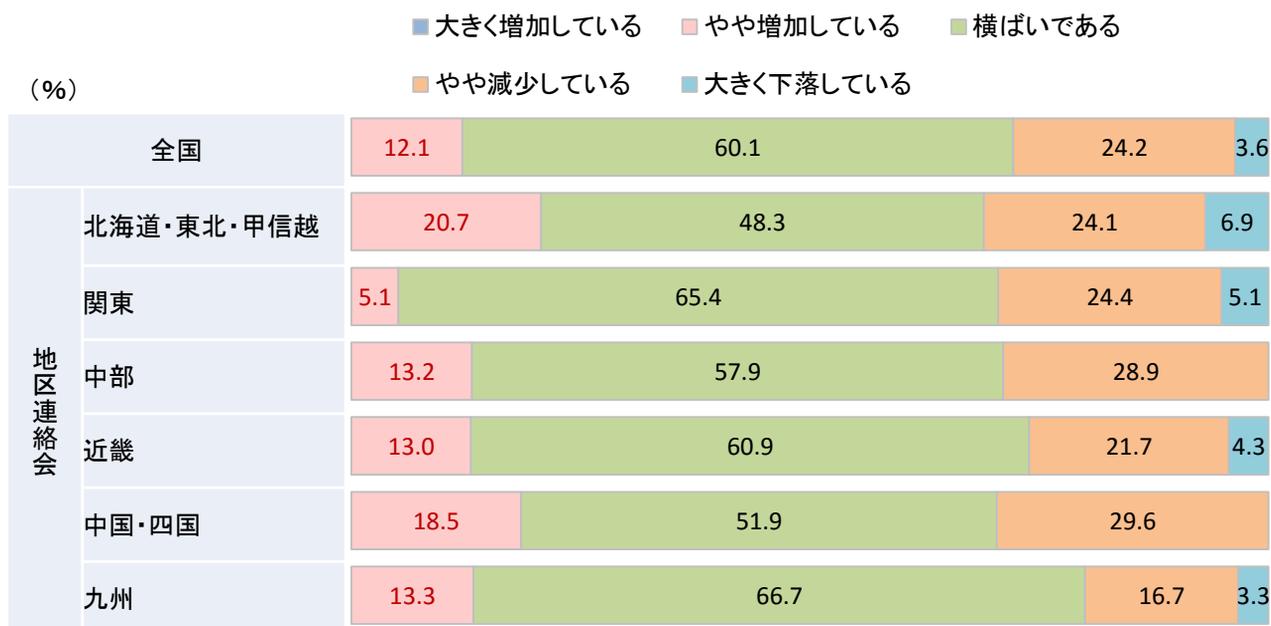
【3か月後はどうなると予測しますか？】



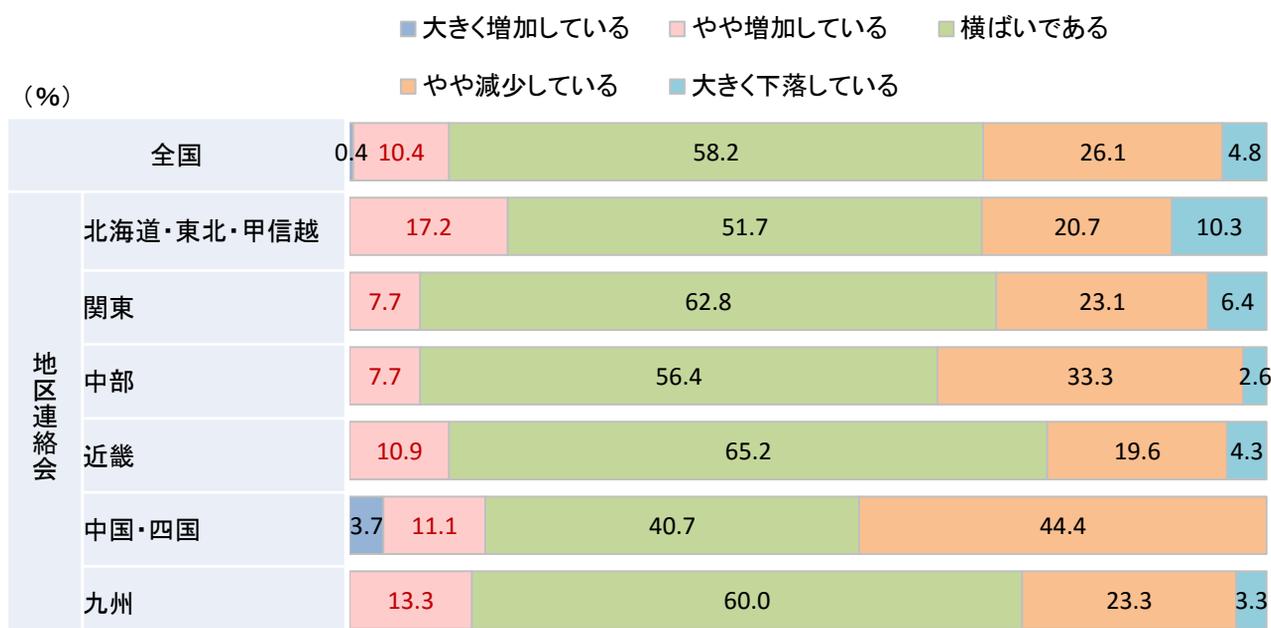
⑤ 【中古戸建住宅の取引件数の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、3ヶ月前（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



【3か月後はどうなると予測しますか？】



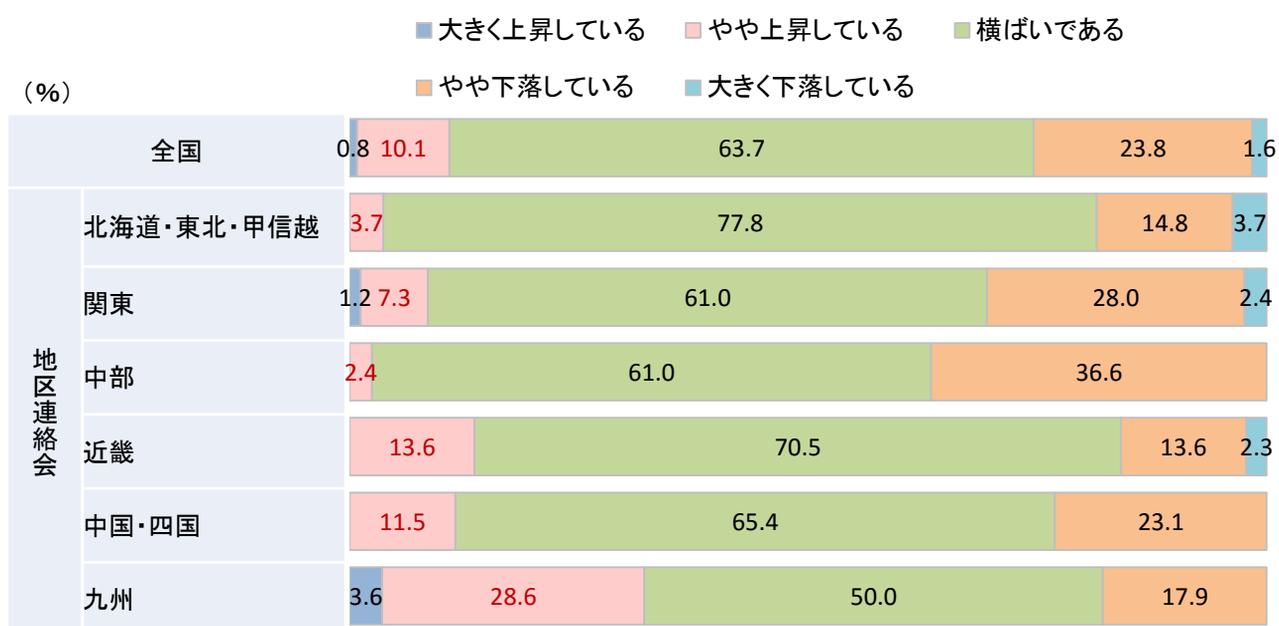
⑥ 【新築戸建住宅の取引価格の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、
3ヶ月前（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



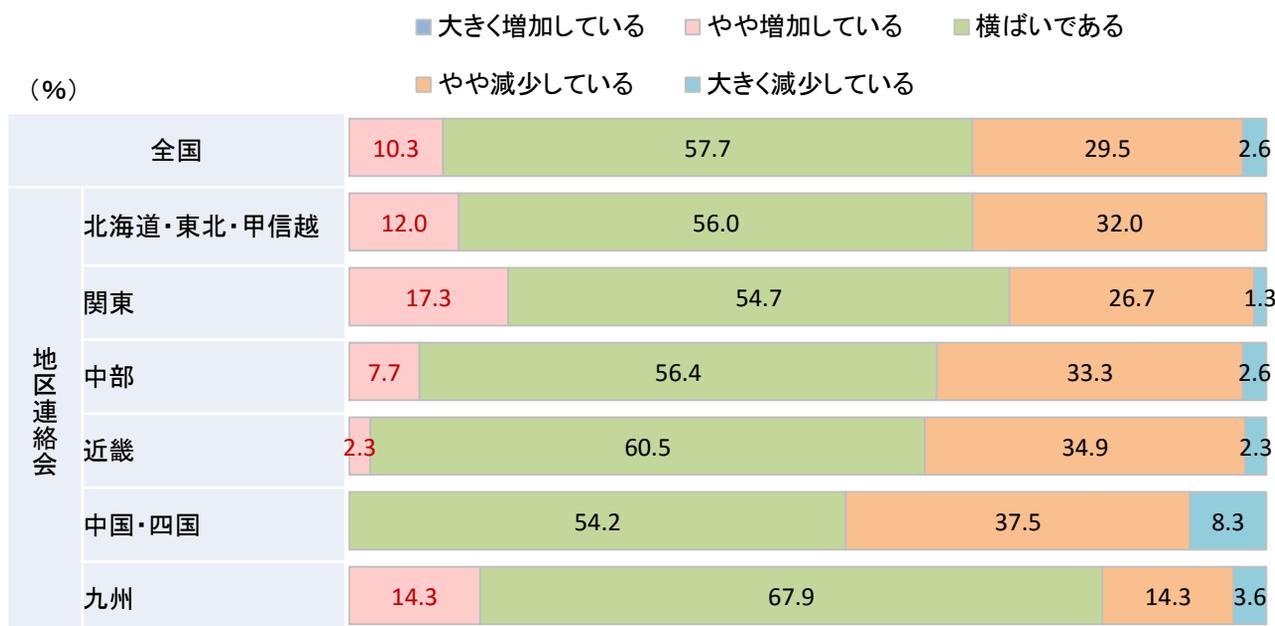
【3か月後はどうなると予測しますか？】



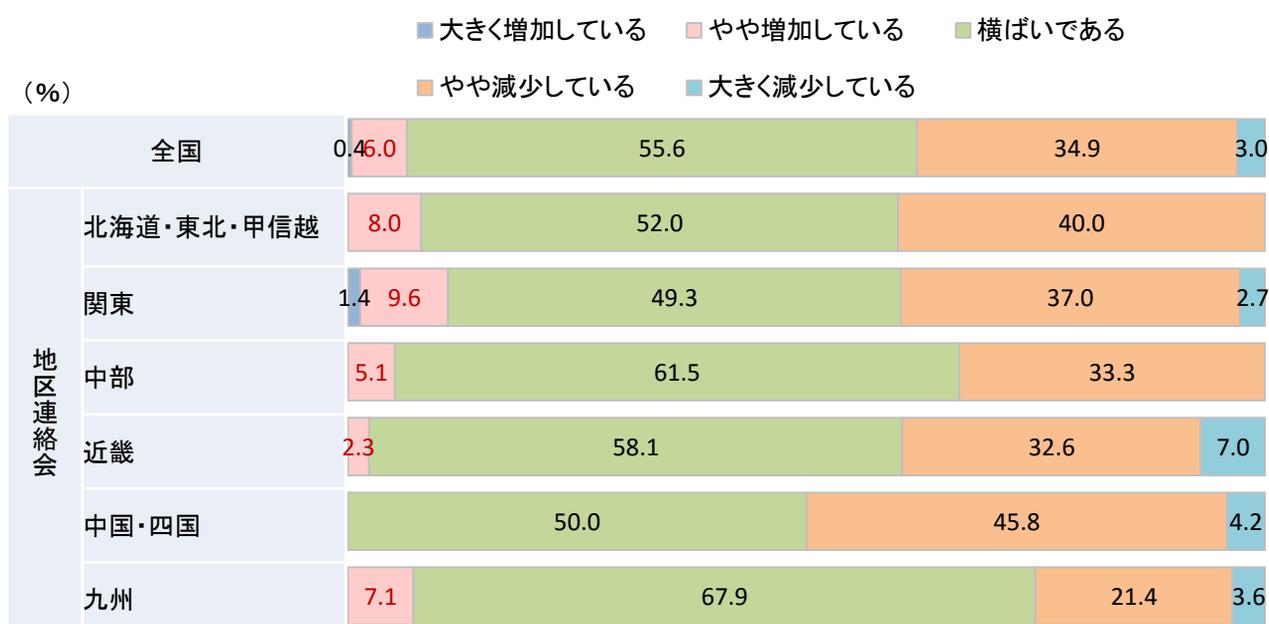
⑦ 【新築戸建住宅の取引件数の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、
3ヶ月前（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



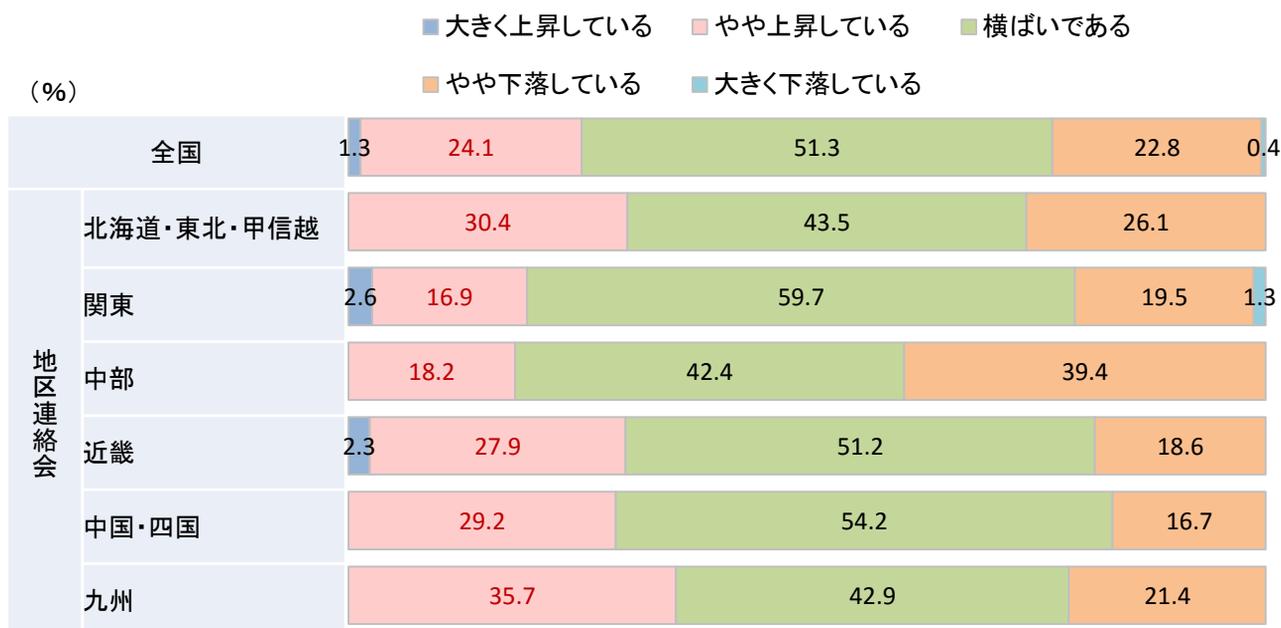
【3か月後はどうなると予測しますか？】



⑧ 【中古マンションの取引価格の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、
3ヶ月後（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



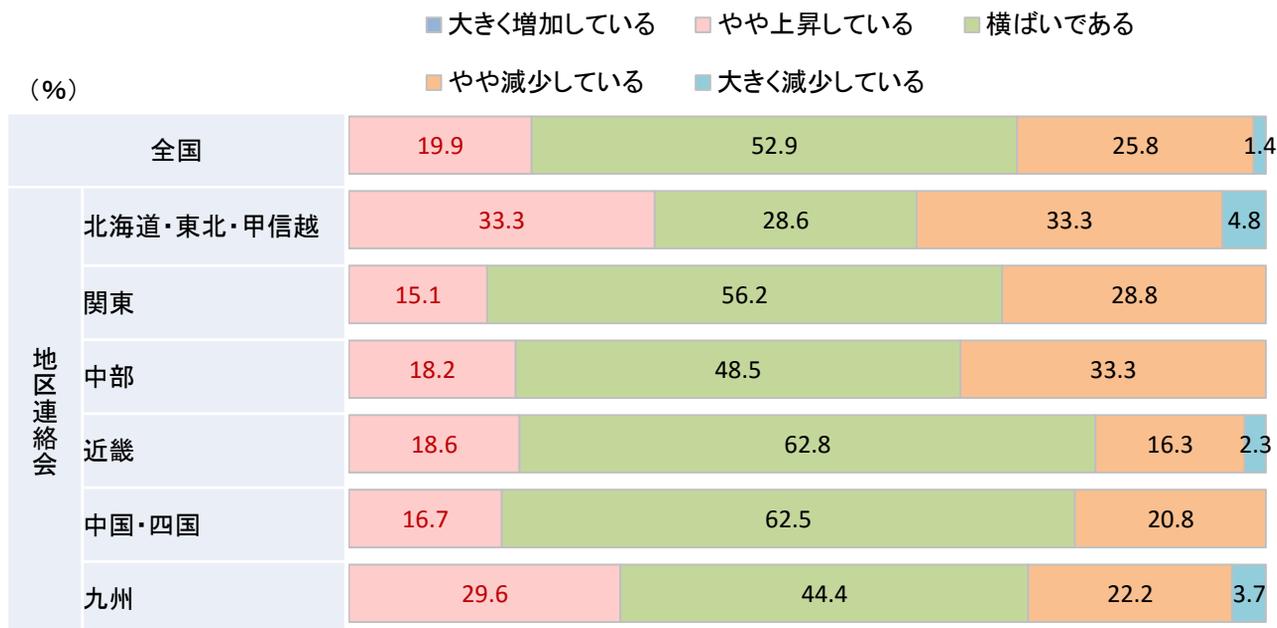
【3か月後はどうなると予測しますか？】



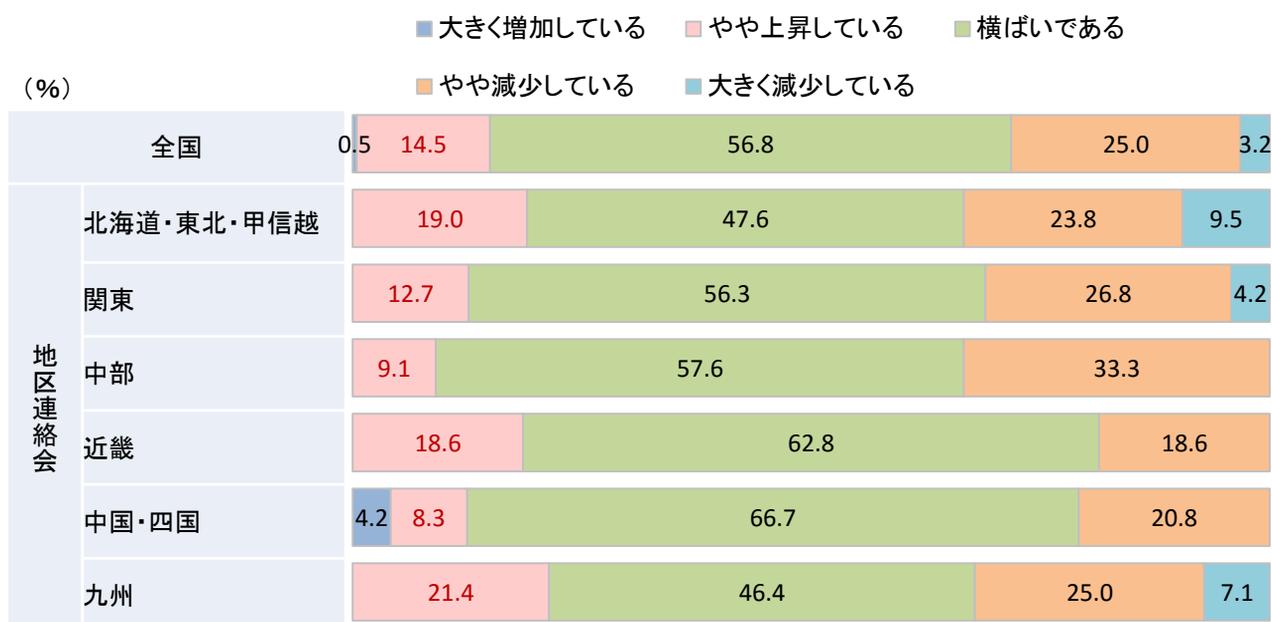
⑨ 【中古マンションの取引件数の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、3ヶ月前（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



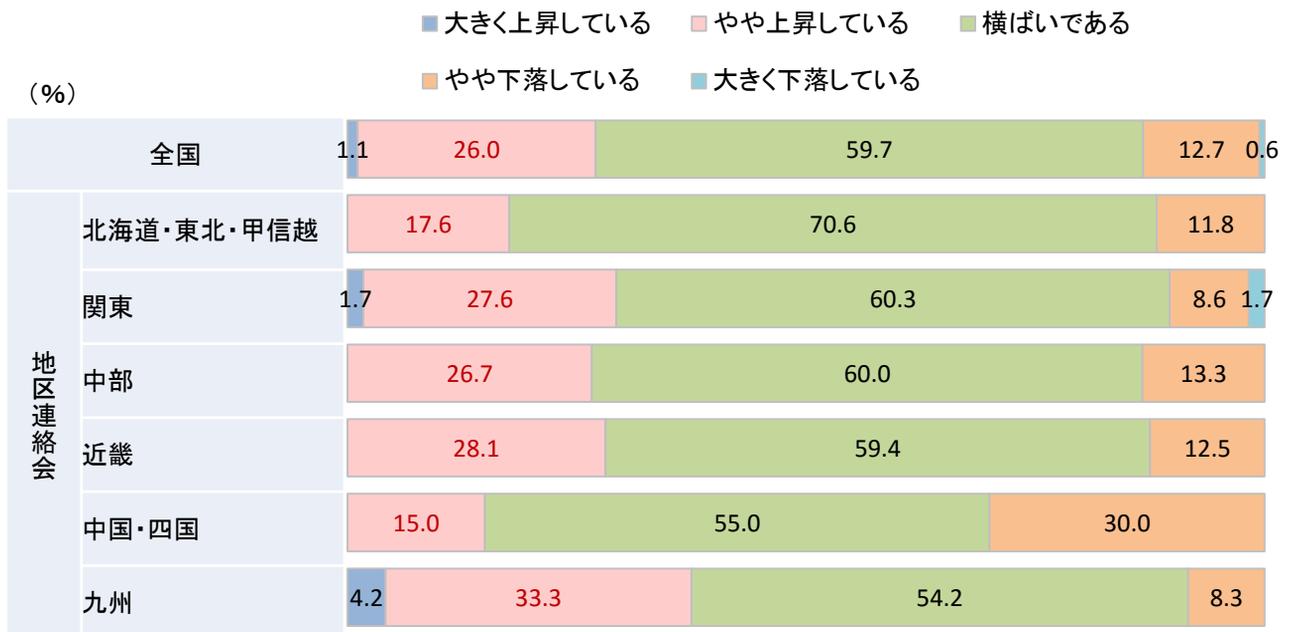
【3か月後はどうなると予測しますか？】



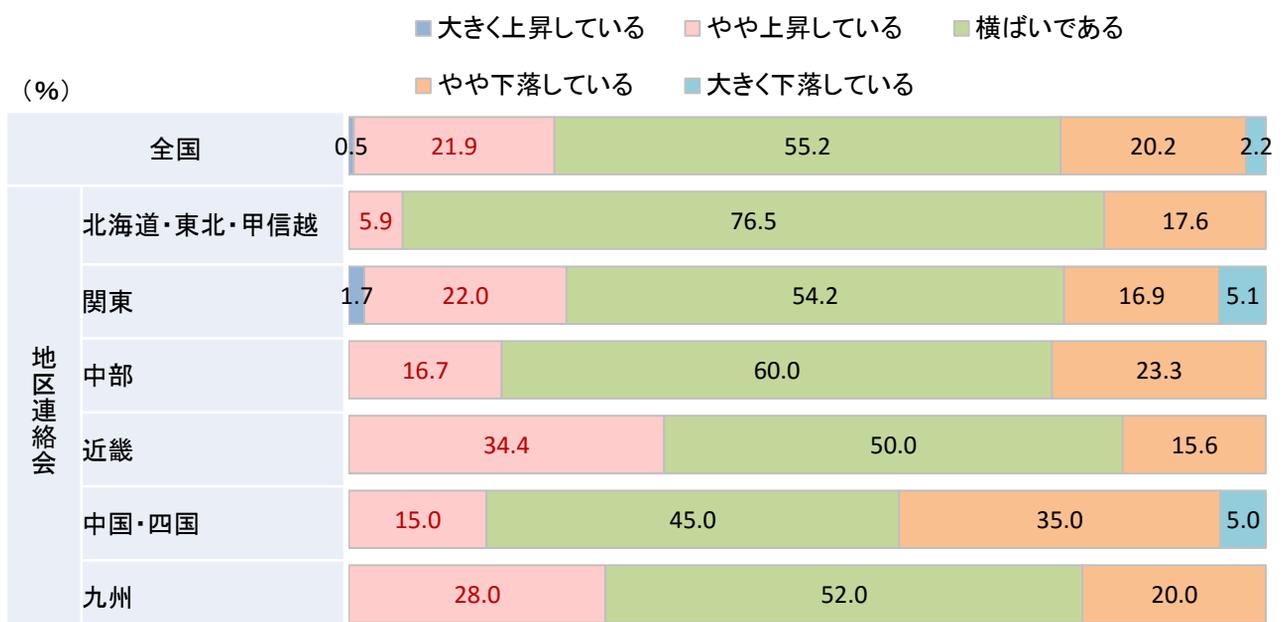
⑩ 【新築マンションの取引価格の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、3ヶ月前（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



【3か月後はどうなると予測しますか？】



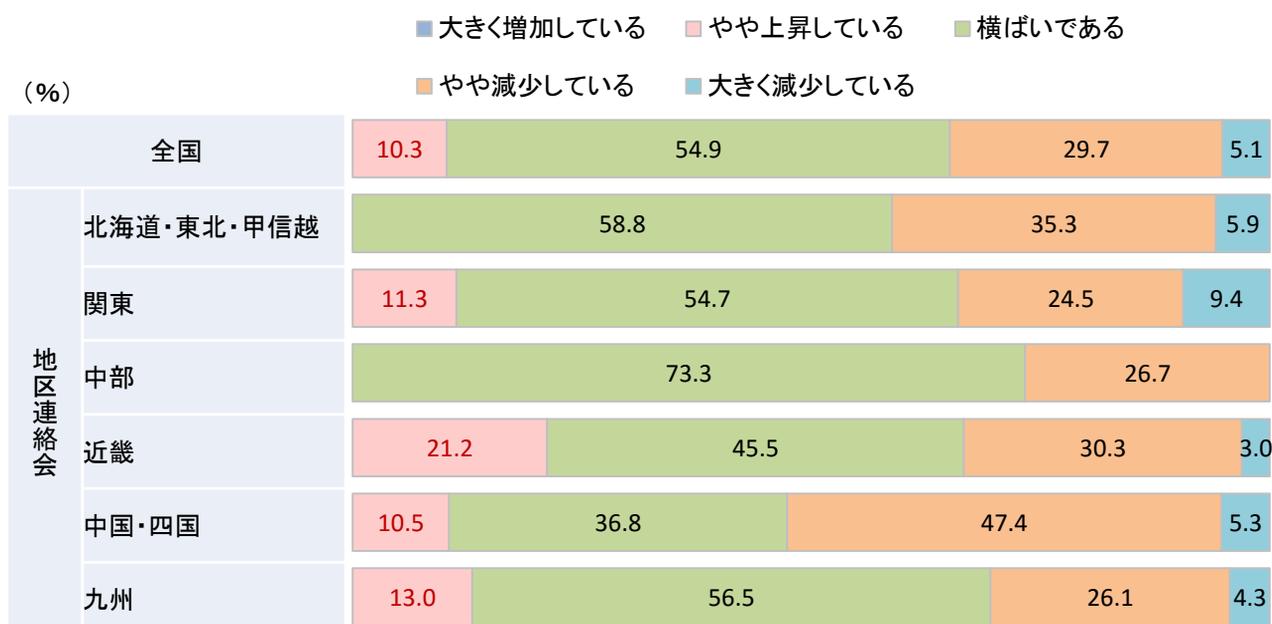
⑪ 【新築マンションの取引件数の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、3ヶ月前（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



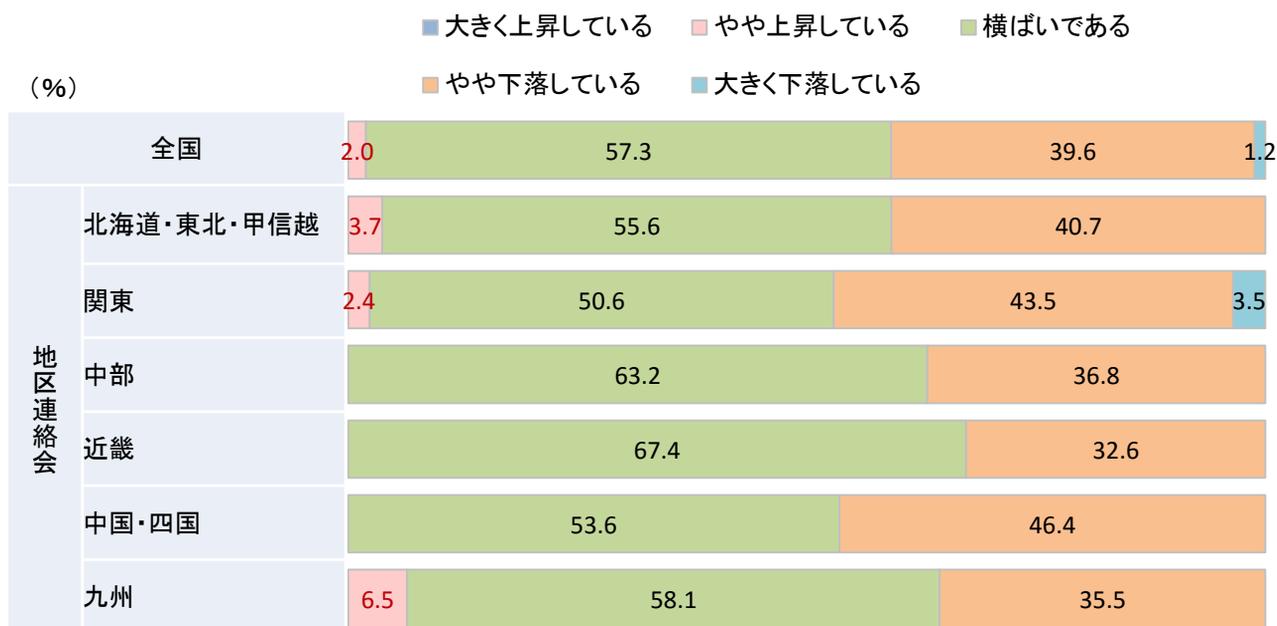
【3か月後はどうなると予測しますか？】



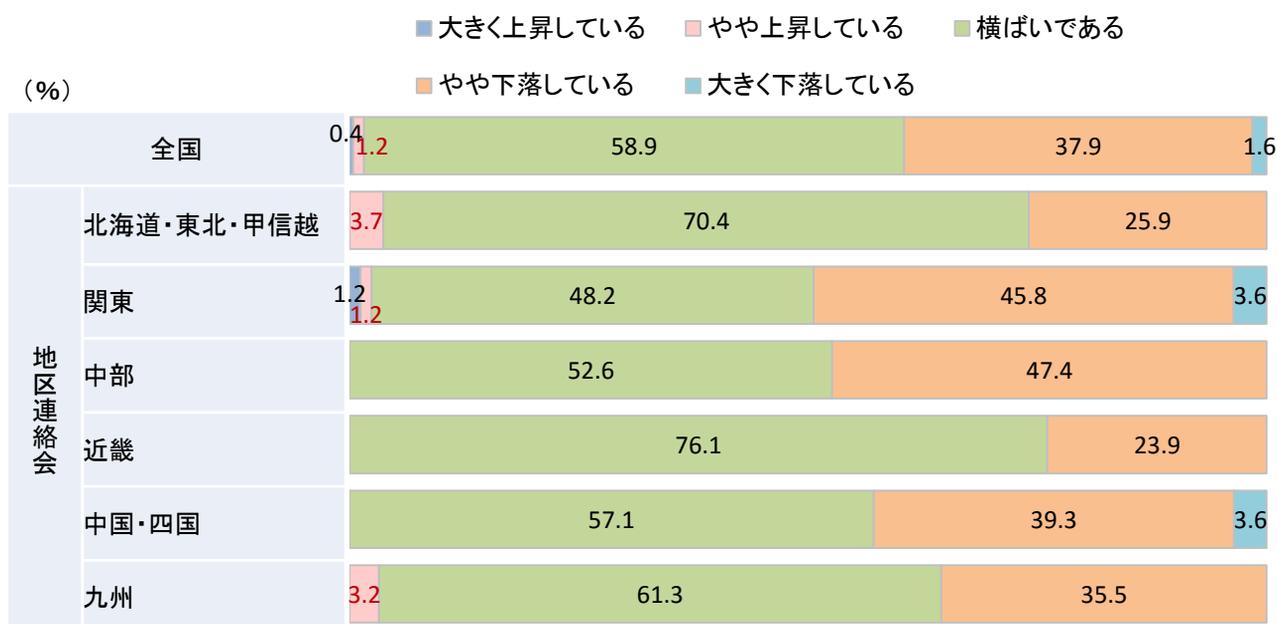
⑫ 【居住用賃貸物件の賃料の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、
3ヶ月前（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



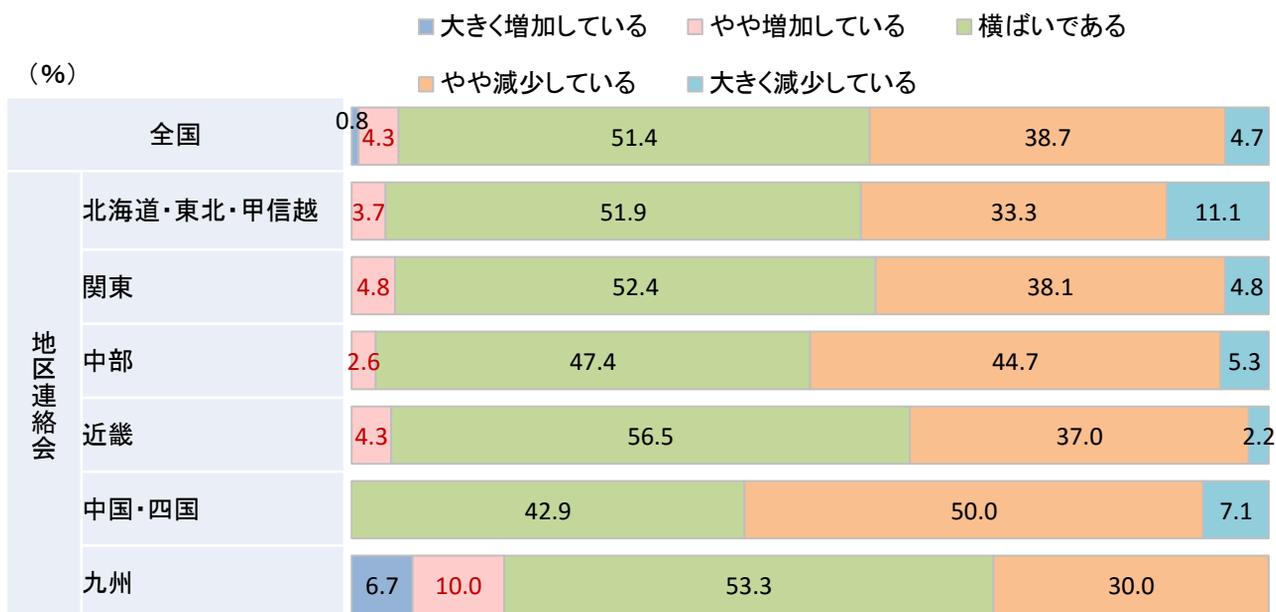
【3か月後はどうなると予測しますか？】



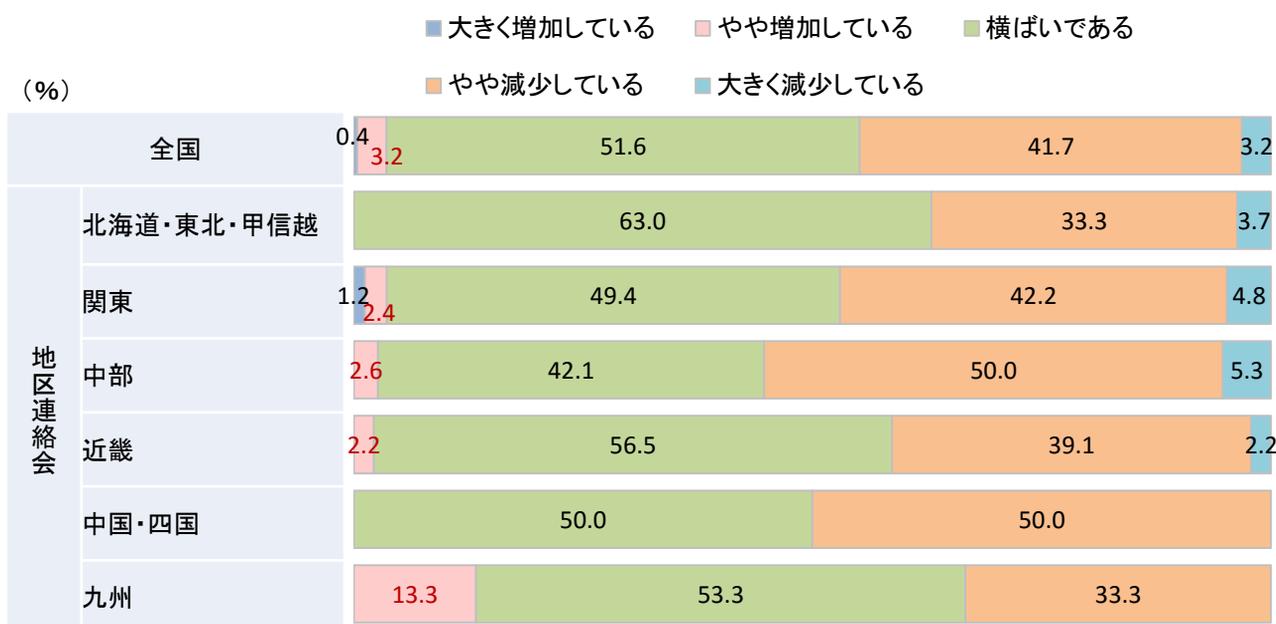
⑬ 【居住用賃貸物件の成約件数の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、3ヶ月前（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



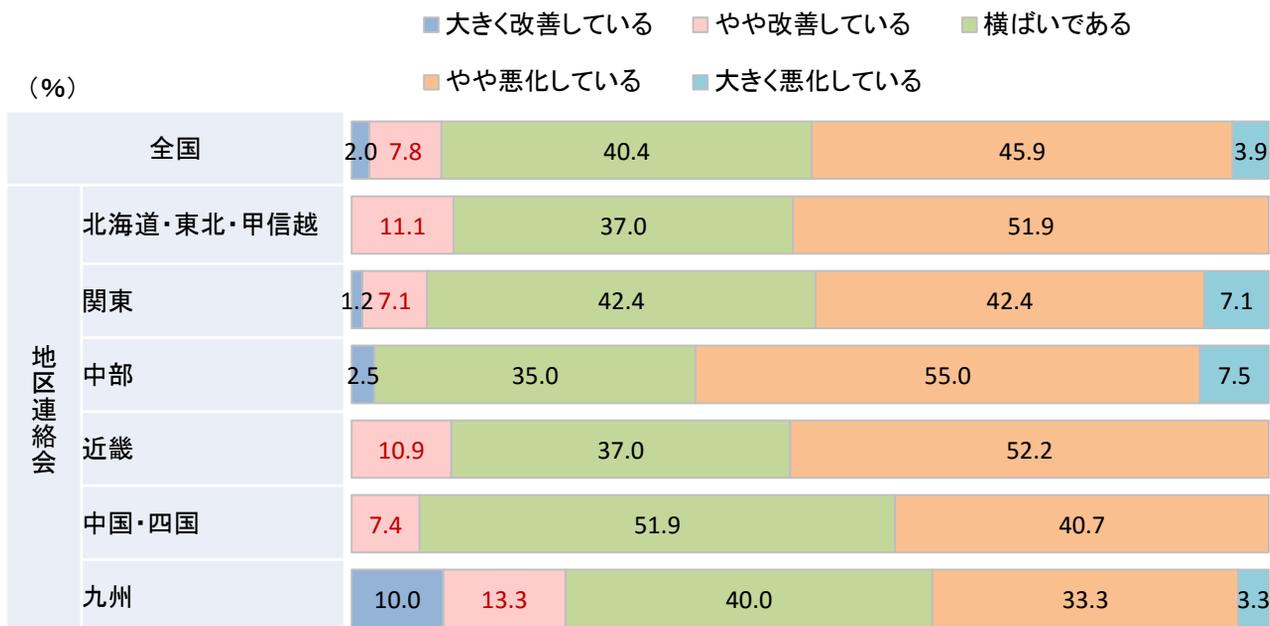
【3か月後はどうなると予測しますか？】



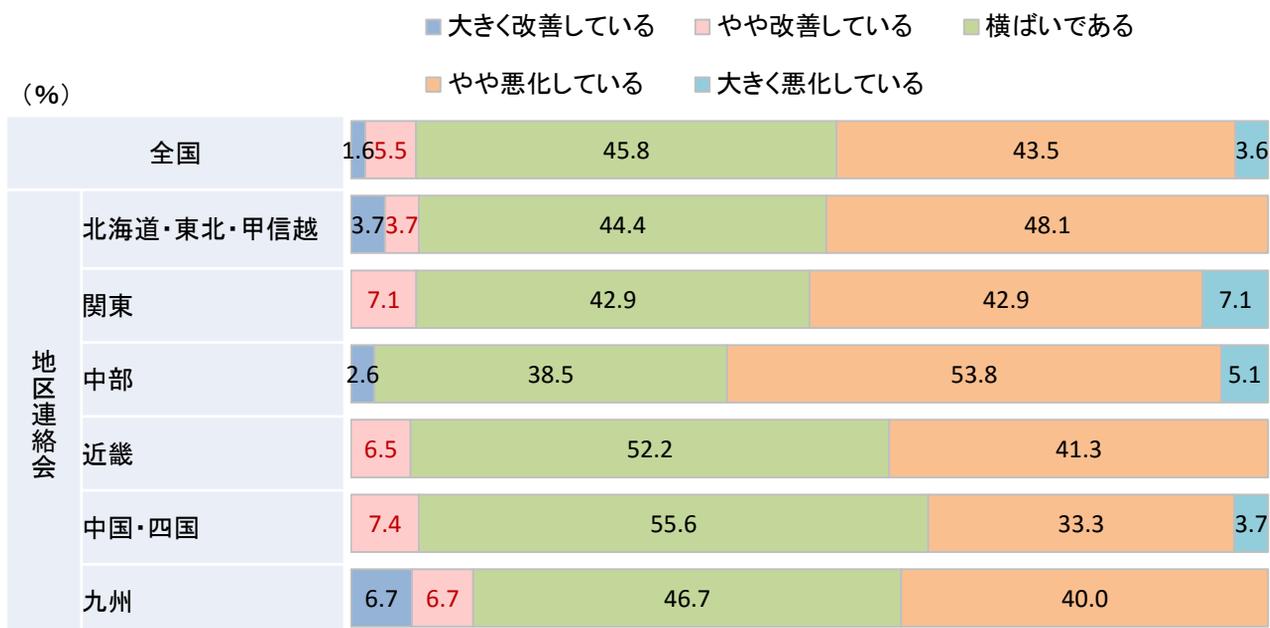
⑭ 【居住用賃貸物件の空室率の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、
3ヶ月前（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



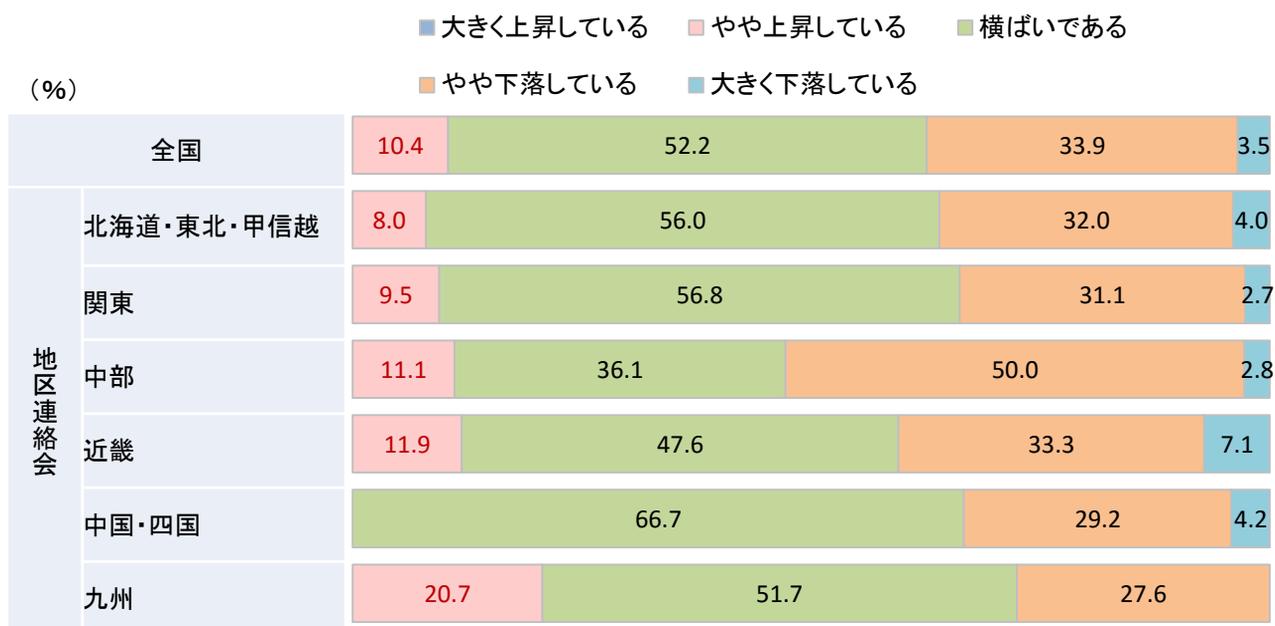
【3か月後はどうなると予測しますか？】



⑮ 【事業用賃貸物件の賃料の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、
3ヶ月前（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



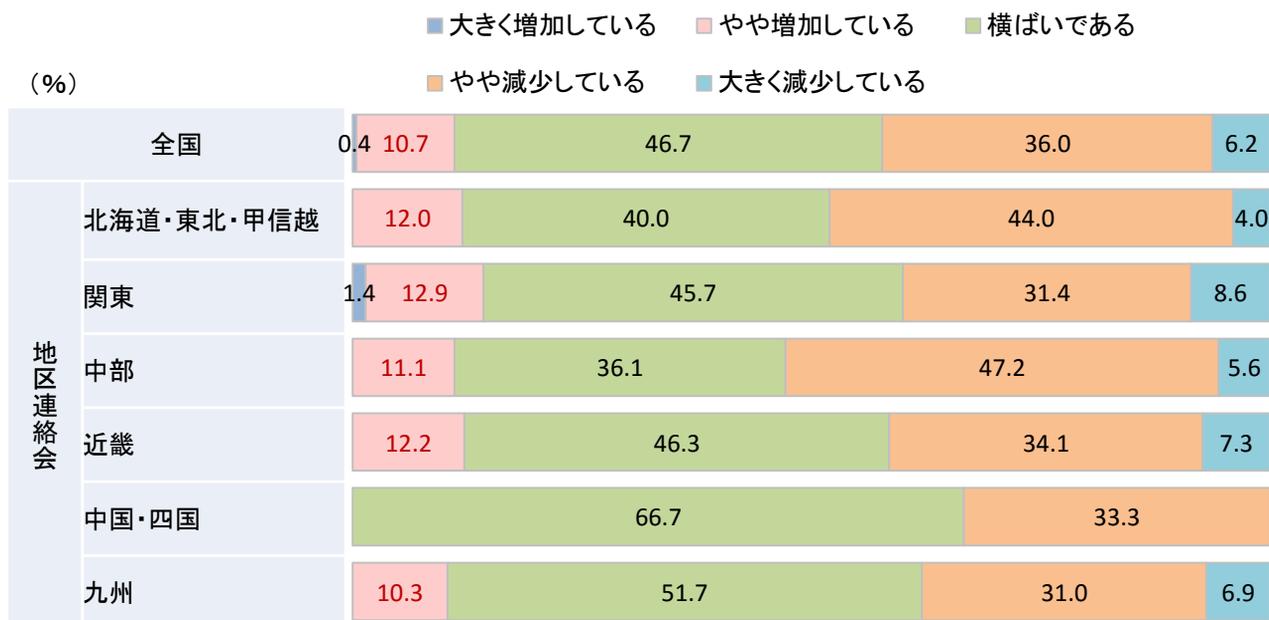
【3か月後はどうなると予測しますか？】



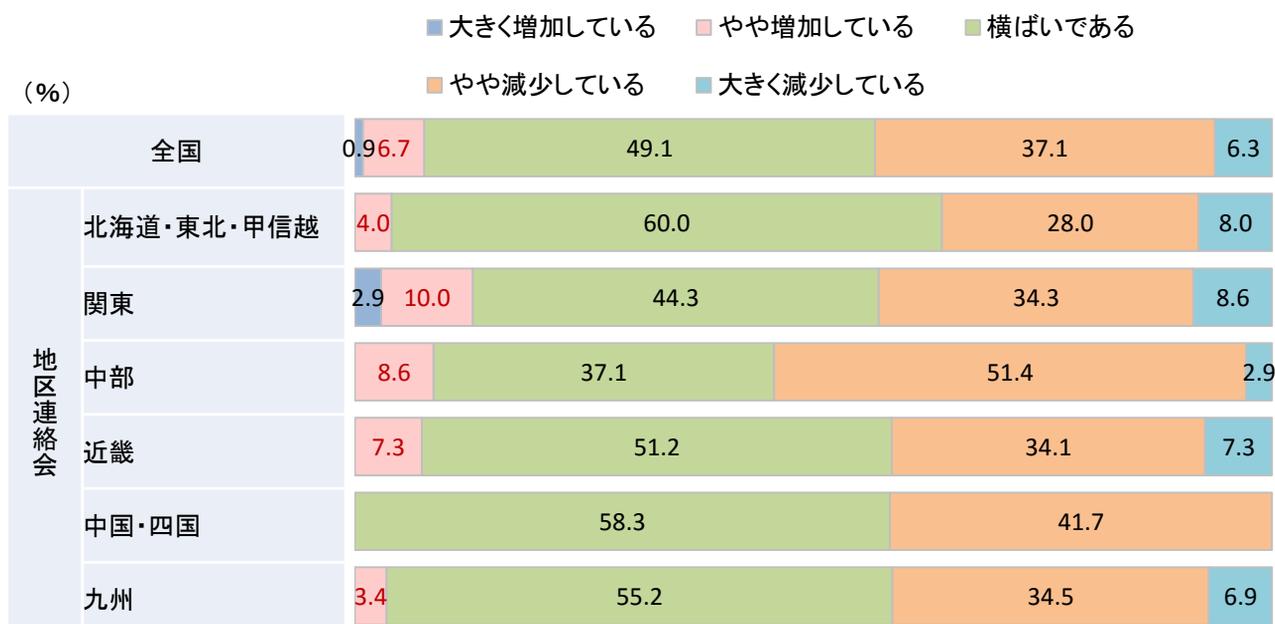
⑯ 【事業用賃貸物件の成約件数の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、3ヶ月前（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



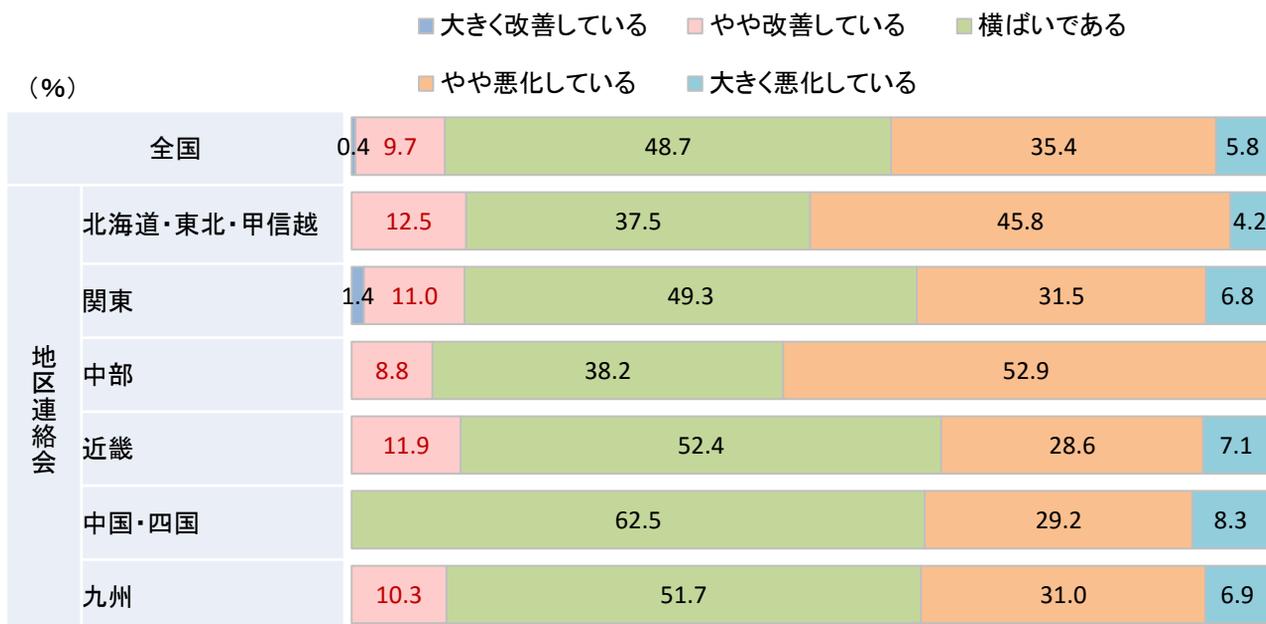
【3か月後はどうなると予測しますか？】



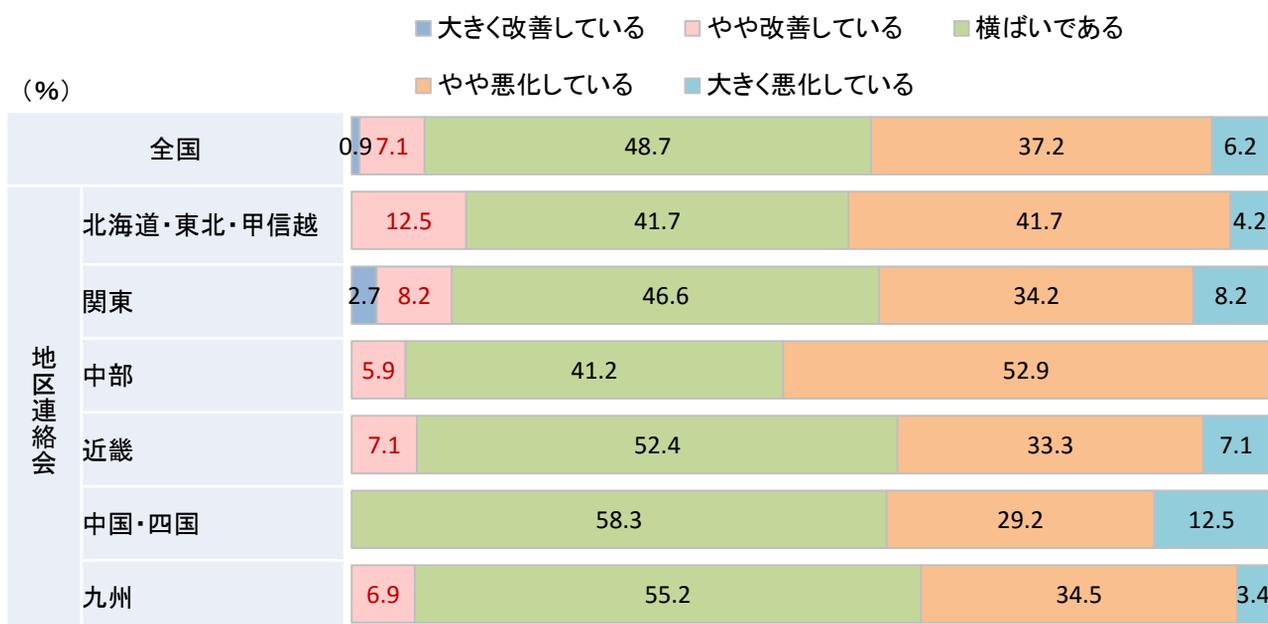
⑰ 【事業用賃貸物件の空室率の動向】

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）、3ヶ月前（平成28年10月1日）を比較した取引件数について

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



【3か月後はどうなると予測しますか？】



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）
福岡	◎◎	価格上昇は中心地の物件に偏っていて、福岡県内の地方は下落傾向が続いている。空室率も同じ傾向にある。
大分	○	①土地や建物、特に中古マンションは、需要が供給を上回っている。原因は販売物件の減少傾向が原因と思われる。②金融機関等からの資金貸付増により、収益物件の需要が増加している。
東京	○	一棟売りアパート、マンションの転がし業者が多くなっている。マイナス金利の影響からか？
東京	○	駅近物件 事業用物件等の価格が上昇していますが、背景には投資家の動向が、有り一般消費者の動きではなく、その後の下落時が不安かと思われる。
愛知	○	価格の上昇は一部の商業地に限られています。中古市場は活性化されると思いますが 個数に限りがあり業界全体に波及はされません。
北海道	○	外資や首都圏からの投資の増加が顕著
東京	○	建売業者に提供する土地が不足しているのか、土地値は上昇傾向もあるが、賃貸市場は供給過剰で空室率は上がり、店舗も成約率は低い。
岡山	○	需要はありますが、物件が少ない。
大阪	○	勝ち組物件・負け組物件がより明確になってきた
愛知	○	新築戸建を探す方がずいぶん増加してきたように感じます。
福岡	○	人口が大きく増加しているので住宅の供給が追いついていない。
佐賀	○	田舎なので事業用の問い合わせが良くないように思われます。
福岡	○	土地価格はじり高、建築費は高値安定、取引数は堅調に推移。
東京	○	売買に関しては買い手側が2極化しており資金が潤沢の方と少ない方との差が激しくなっているようだ。
東京	○	不動産マーケットを取り巻く環境もやや不安定感がある。
大分	○	物件事態の動きはありますが、賃料及び価格面では下がっている状態です。
兵庫	○	兵庫県西宮市域業者で、要は郊外型業者です。物件供給量が少なく、売り出せば一応売れる堅調なエリアですが、消費税増税延期、EU問題等が日本経済に大きく影響した直後ですので、消費者が少し模様眺めに転じつつあります。

（*②土地価格の現在の動向についての回答

現在(平成28年7月1日)と3ヶ月前(平成28年4月1日)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）
静岡	△	マイナス金利で借りやすい環境にあり、設備や個人投資が上向くかも？
福岡	△	やや陰りがある
東京	△	駅近くと遠くでの二極化が進んでいる
神奈川県	△	駅近物件と駅から遠い物件の価格格差が広がっていると感じます
神奈川県	△	横須賀・三浦エリアでは、売買・賃貸共に横ばい状況だと思いますが、東京～横浜方面や地方から探しに来るお客様の中には、三浦市は地価下落に伴い実勢価格も格安になっていると勘違いをし、かなりの低予算で探しに来る方が増えています。実際にはその様な物件は見つからず、ギャップを感じて終わりになってしまう。
大阪	△	外国人の不動産購入意欲を強く感じます。
鹿児島	△	外的要因、EU関係やマイナス金利等が心理的な影響を与えている。
福岡	△	近隣県にて震災の影響で上昇が見込まれていましたが、残念ながら上昇にはつながりませんでした。
熊本	△	熊本地震で賃貸物件の空室は無くなったが、取壊しの物件も増え、不足の状況です。
熊本	△	熊本地震の影響で不動産市場が例年と大きく変化がする事が予想されます。初めての経験で今後の予想が非常に難しいところです。
埼玉	△	今はほとんどお客様がインターネットで不動産情報を見ているので抽象的な相談は少なくピンポイントで物件を見に来るケースが多く、昔のような業者めぐりがないので来社が少なく景気が悪く感じている業者が多いのではないかと
北海道	△	今年春まで、東京の業者の事業用物件の買取が頻繁に行われた。春以降は民泊に適した物件の買取を打診する業者が増えてきました。
兵庫	△	取り壊しの必要そうな既存住宅の売却依頼が増加しています。
静岡	△	需要の減少と、低予算化の傾向があり、地価下落傾向は当面継続するものと思われれます。
愛知	△	消費税増税延期による、不動産市場への影響が見えてこないので予測が欲しい。

(* ②土地価格の現在の動向についての回答)

現在(平成28年7月1日)と3ヶ月前(平成28年4月1日)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）
長野	△	消費増税の先送りから買い主は心理的に落ち着いているように思われる。
埼玉	△	条件の良い場所に集中してお客様が発生し、それ以外の場所は価格も下落傾向にある様です。高崎線沿線では「北上尾駅」より下る（桶川駅～）と状況が一変します。
群馬	△	人口減少のため不動産需要減少
茨城	△	大量に物件供給された賃貸住宅。今後はお客様争奪戦になり仲介業務は厳しい市況になると予測しております。人口の多いエリアは極端に悪くはないが過当競争になる。
大阪	△	中心部集中
神奈川	△	賃貸仲介時の広告料（A D）についての何らかの規制が必要と感じます。
島根	△	賃貸物件は、古い物件の空きが多くなっているが、安い物件を求める方もある。
岐阜	△	低価格物件がよく動いてる状況です。低価格志向が強い。
兵庫	△	登記件数・取引件数とも大幅に下落した。少しの客の慎重な姿勢が見られる。
広島	△	土地の需要は高いが場所を選ぶ。
東京	△	土地の値段は上昇しているが、商品になった場合は売れていない。
東京	△	土地の売買案件及び収益物件の数が少ない、零細企業には情報が流れてこない
静岡	△	特殊な例ですが、中国人の不動産購入事例の話をししばしば耳にします。
岡山	△	農地などの利用者が高齢化、機械の購入の困難により、安価でも引き取ってほしいとの要望がある。分譲地も残地がみられ、土地建物で安価な新築住宅建設が急務と思う。
茨城	△	売却依頼が増えているが、買い手が少ないのが現状である。
大阪	△	売買・賃貸全物件について、立地により価格に大変ばらつきがあります。価格の上がり下がりにも場所によりばらつきがあります。
福井	△	未相続の空き家が増え、近隣の環境悪化、法整備が急がれる
東京	△	来店客が減少している

（*②土地価格の現在の動向についての回答

現在（平成28年7月1日）と3ヶ月前（平成28年4月1日）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）
京都	×	市街地で売却する方も、購入される方も極端に減っている。普段売れないような物件は空き家として販売物として増えている。買う方の値段に従うしかなく相場は保てなくなっている。
神奈川県	×	神奈川県横須賀市で業務を行っているが、ここ2年以上、価格、成約率共に下落傾向に歯止めがきかない。
岐阜	×	低価格の物件の動きはあるのですが、数字が伸びない。
香川	×	田舎ではアベノミクスの恩恵も期待できず不動産業界は氷河期が続いている。

(* ②土地価格の現在の動向についての回答

現在(平成28年7月1日)と3ヶ月前(平成28年4月1日)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