

**H28.10**

# 不動産価格と不動産取引に関する調査報告書

～第3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10月7日～10月19日

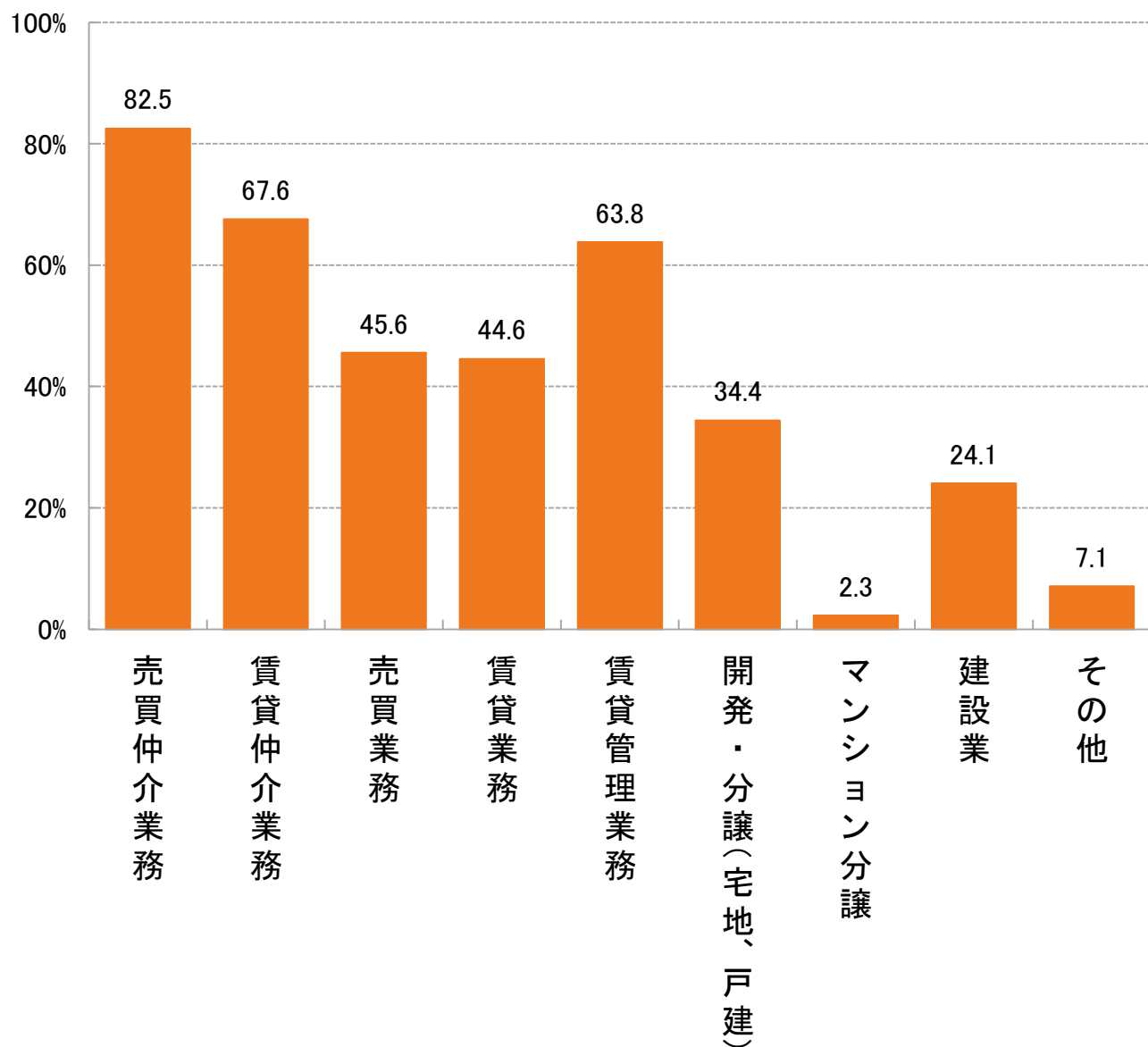
調査対象：全宅連モニター

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=395（全宅連モニターへアンケート、有効回答数395）

## ①-主な事業内容について



### (その他の業務内容)

- ・リフォーム業
- ・不動産コンサルティング業
- ・保険代理業
- ・設計業
- ・不動産鑑定業務
- ・太陽光発電事業
- など

②土地価格の動向について

平成28年10月1日現在の土地価格の動向はと3ヶ月前（平成28年7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29年1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？

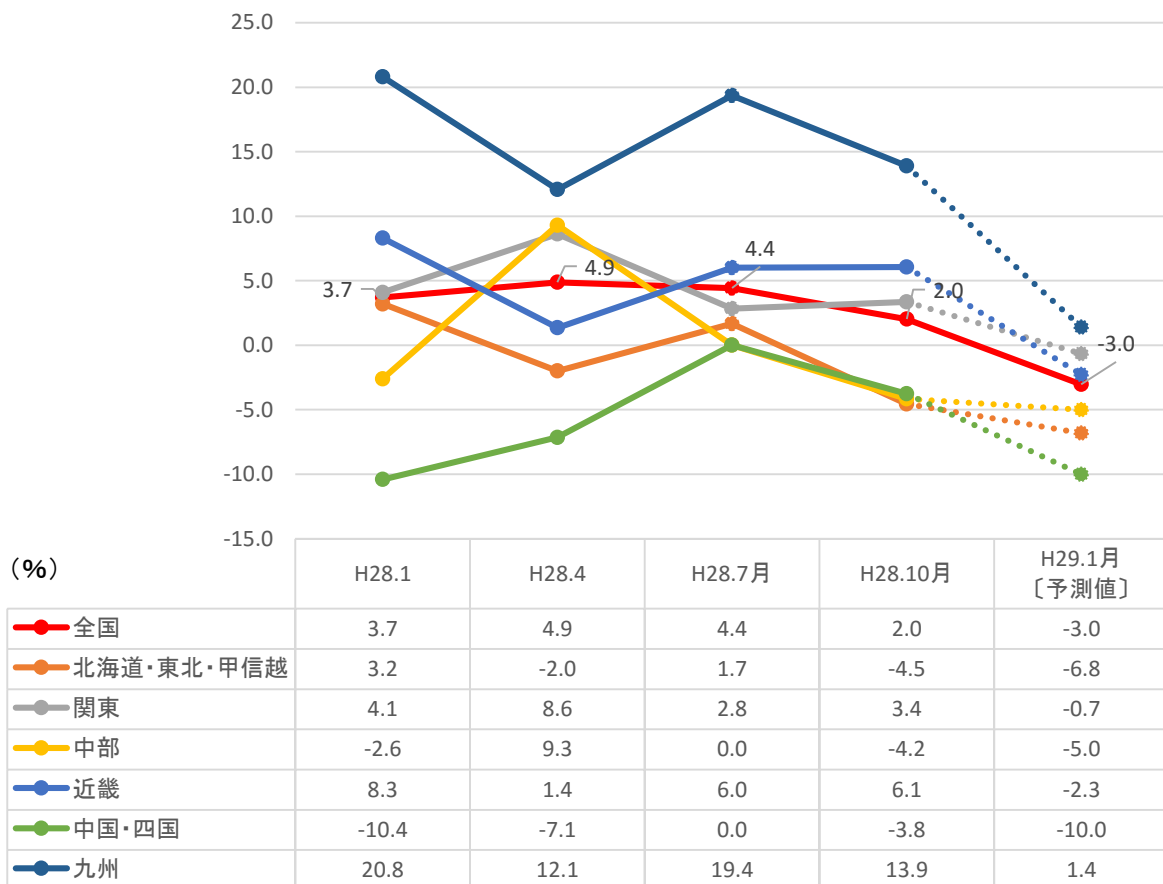
| (%)        |                 | 大きく上昇<br>している | やや上昇<br>している | 横ばい<br>である | やや下落<br>している | 大きく下落<br>している | DI指数  |
|------------|-----------------|---------------|--------------|------------|--------------|---------------|-------|
| 全国         | H28.10月         | 0.0           | 18.7         | 67.1       | 13.7         | 0.5           | 2.0   |
|            | H29.1月<br>〔予測値〕 | 0.0           | 13.2         | 67.8       | 18.7         | 0.3           | -3.0  |
| 北海道・東北・甲信越 | H28.10月         | 0.0           | 9.1          | 72.7       | 18.2         | 0.0           | -4.5  |
|            | H29.1月<br>〔予測値〕 | 0.0           | 6.8          | 72.7       | 20.5         | 0.0           | -6.8  |
| 関東         | H28.10月         | 0.0           | 21.5         | 64.4       | 13.4         | 0.7           | 3.4   |
|            | H29.1月<br>〔予測値〕 | 0.0           | 17.4         | 64.4       | 17.4         | 0.7           | -0.7  |
| 中部         | H28.10月         | 0.0           | 8.3          | 75.0       | 16.7         | 0.0           | -4.2  |
|            | H29.1月<br>〔予測値〕 | 0.0           | 6.7          | 76.7       | 16.7         | 0.0           | -5.0  |
| 近畿         | H28.10月         | 0.0           | 16.7         | 78.8       | 4.5          | 0.0           | 6.1   |
|            | H29.1月<br>〔予測値〕 | 0.0           | 9.1          | 77.3       | 13.6         | 0.0           | -2.3  |
| 中国・四国      | H28.10月         | 0.0           | 22.5         | 50.0       | 25.0         | 2.5           | -3.8  |
|            | H29.1月<br>〔予測値〕 | 0.0           | 20.0         | 40.0       | 40.0         | 0.0           | -10.0 |
| 九州         | H28.10月         | 0.0           | 36.1         | 55.6       | 8.3          | 0.0           | 13.9  |
|            | H29.1月<br>〔予測値〕 | 0.0           | 13.9         | 75.0       | 11.1         | 0.0           | 1.4   |

【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。

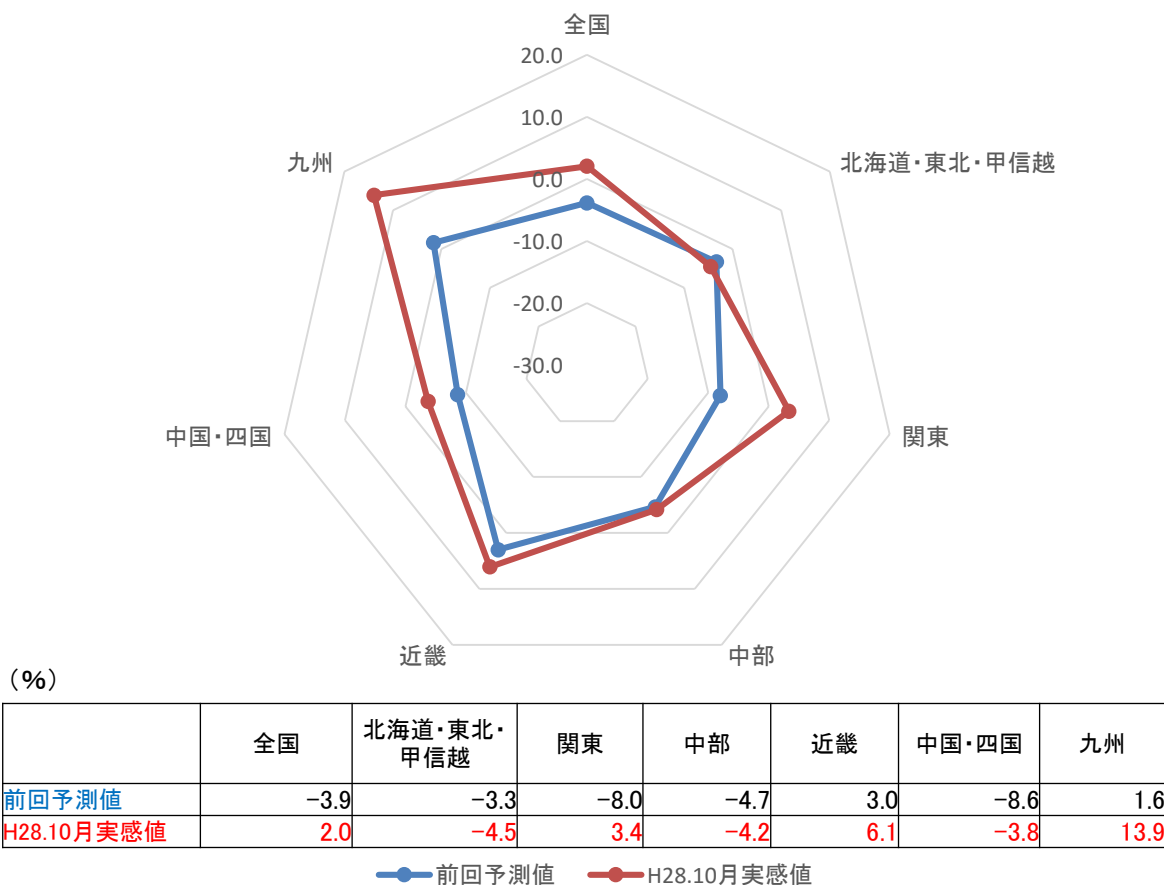
「指数の作成方法」  
{(大きく上昇している×2+やや上昇している)-(やや下落している)+大きく下落している×2}÷2  
÷全回答者数×100

※「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10月の予測値と実感値



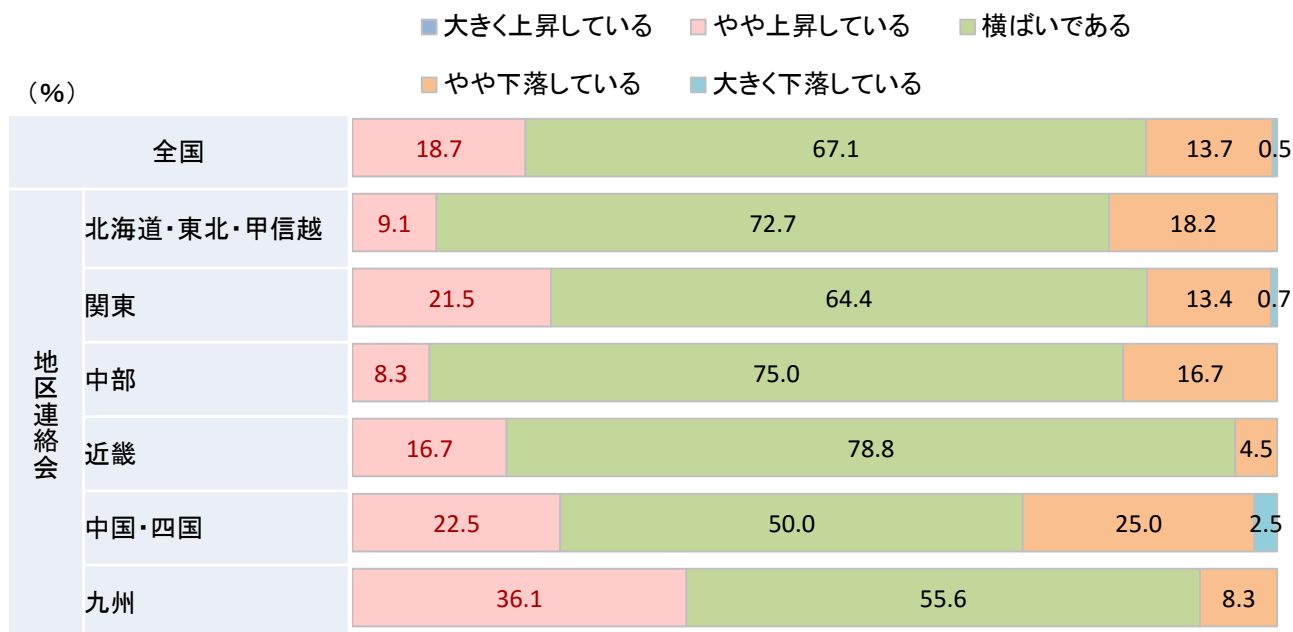
## ②-土地価格動向DI 平成28年10月予測値と実感値



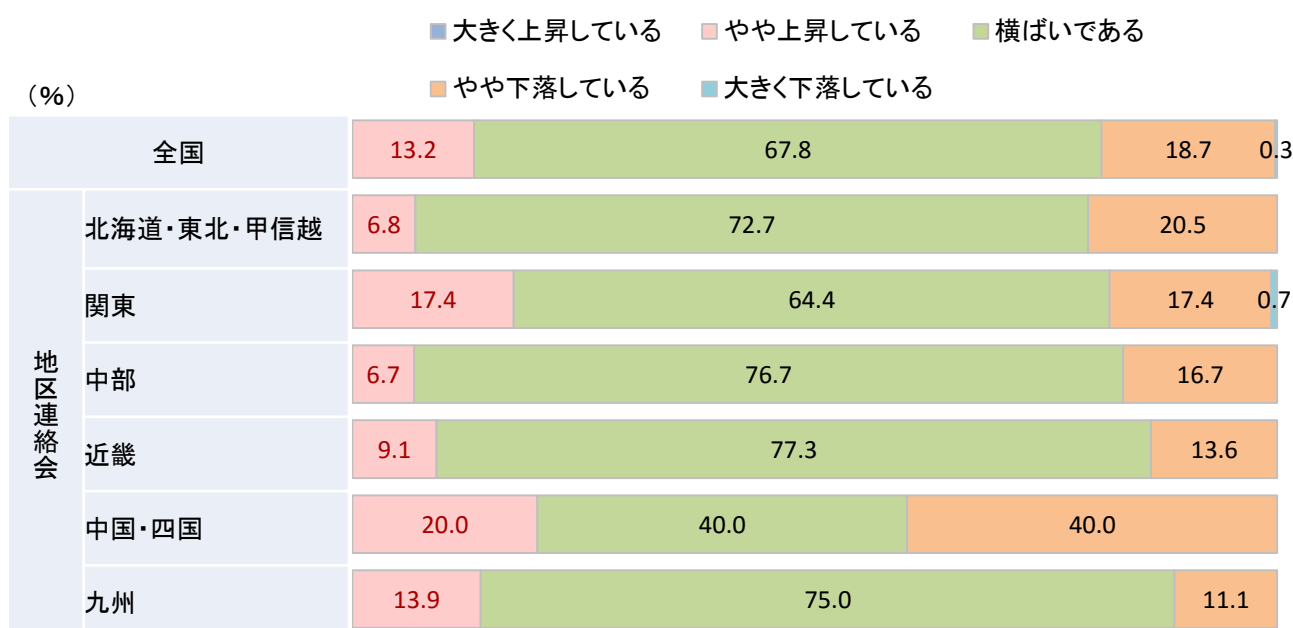
## ② 【土地価格の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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？】



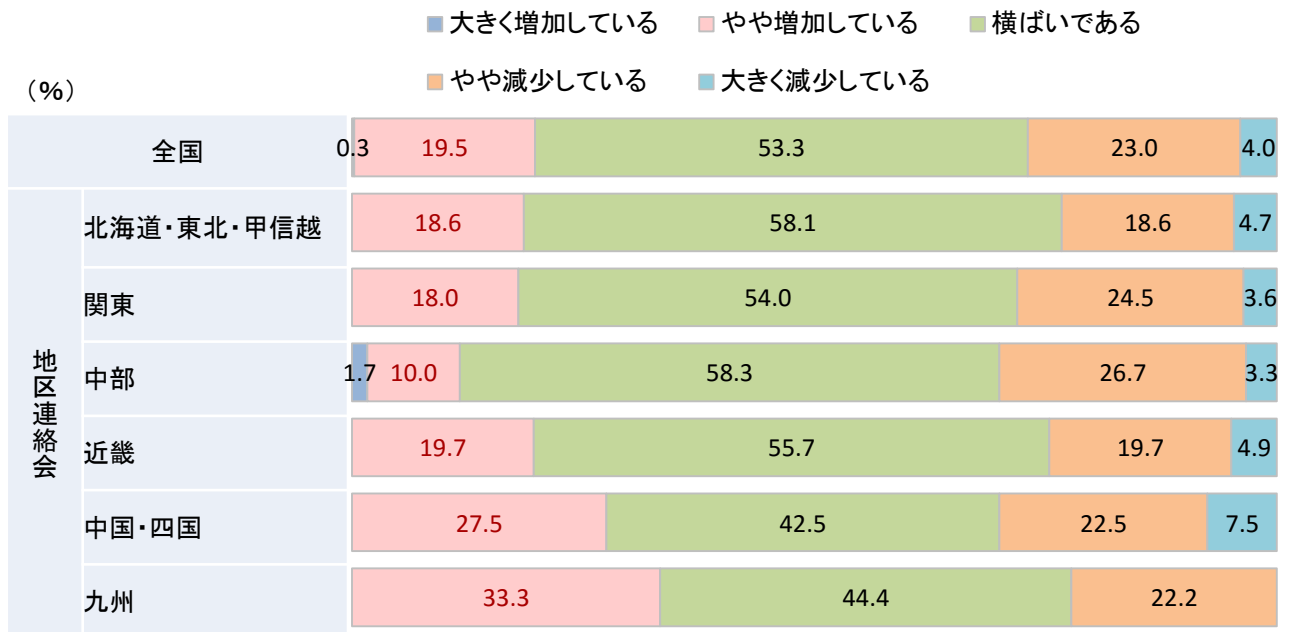
### 【3か月後はどうなると予測しますか？】



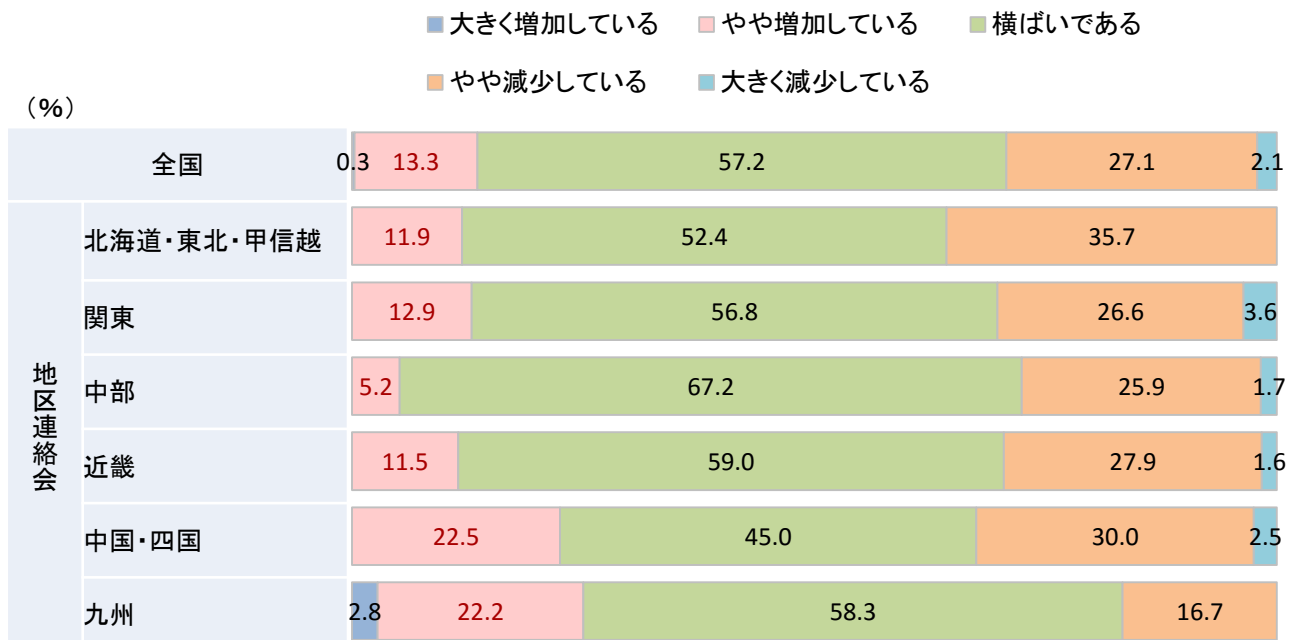
### ③ 【土地の取引件数の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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？】



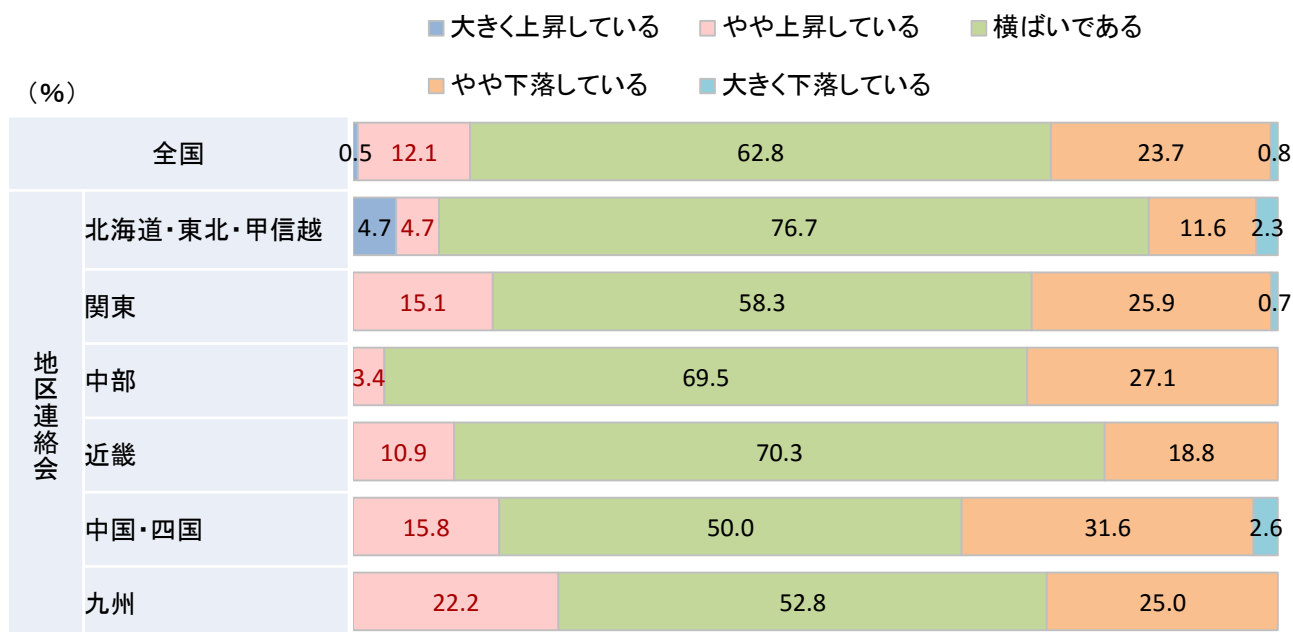
#### 【3か月後はどうなると予測しますか？】



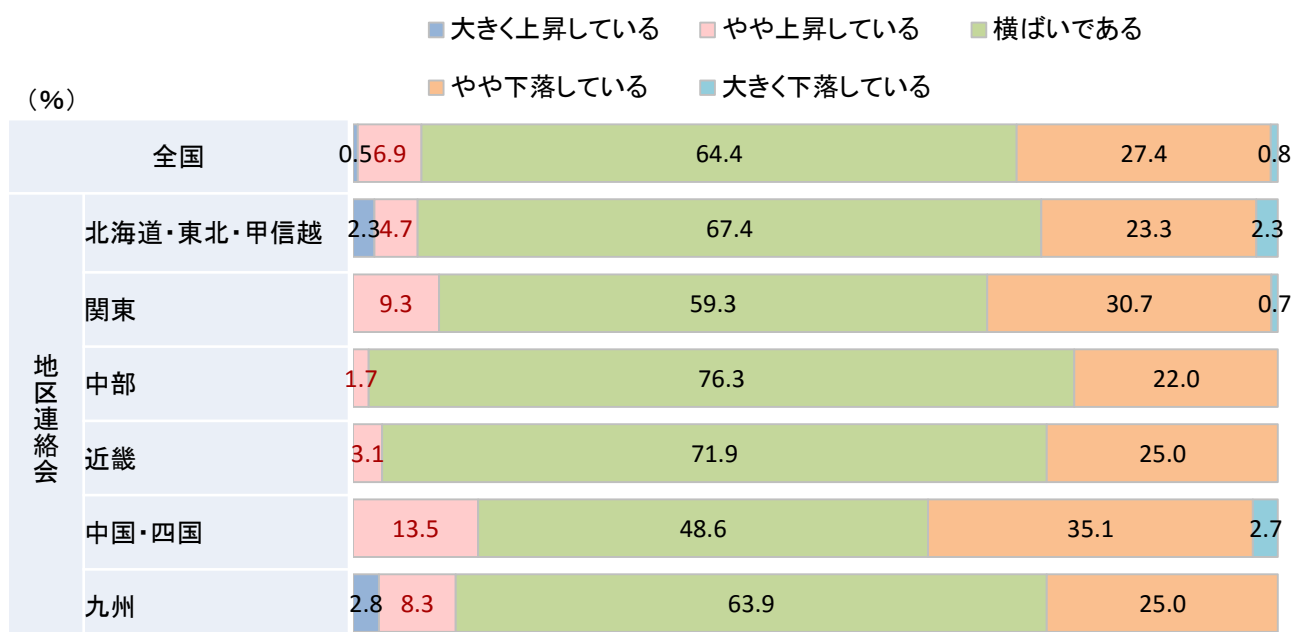
## ④【中古戸建住宅の取引価格の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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？】

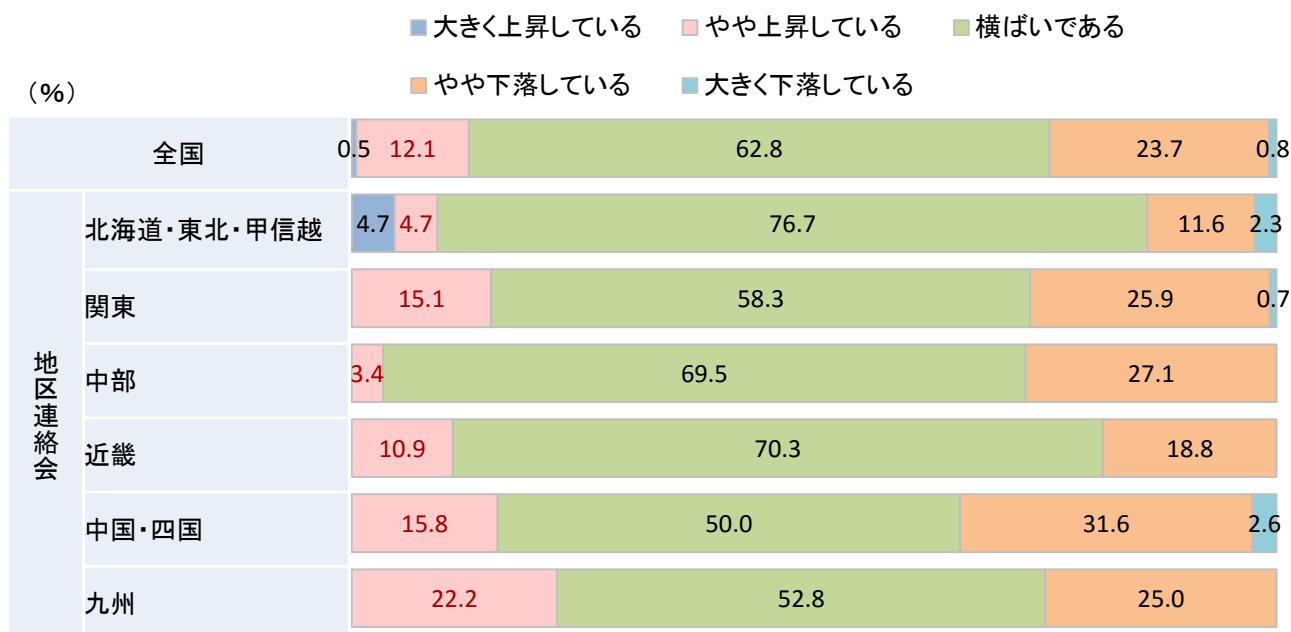




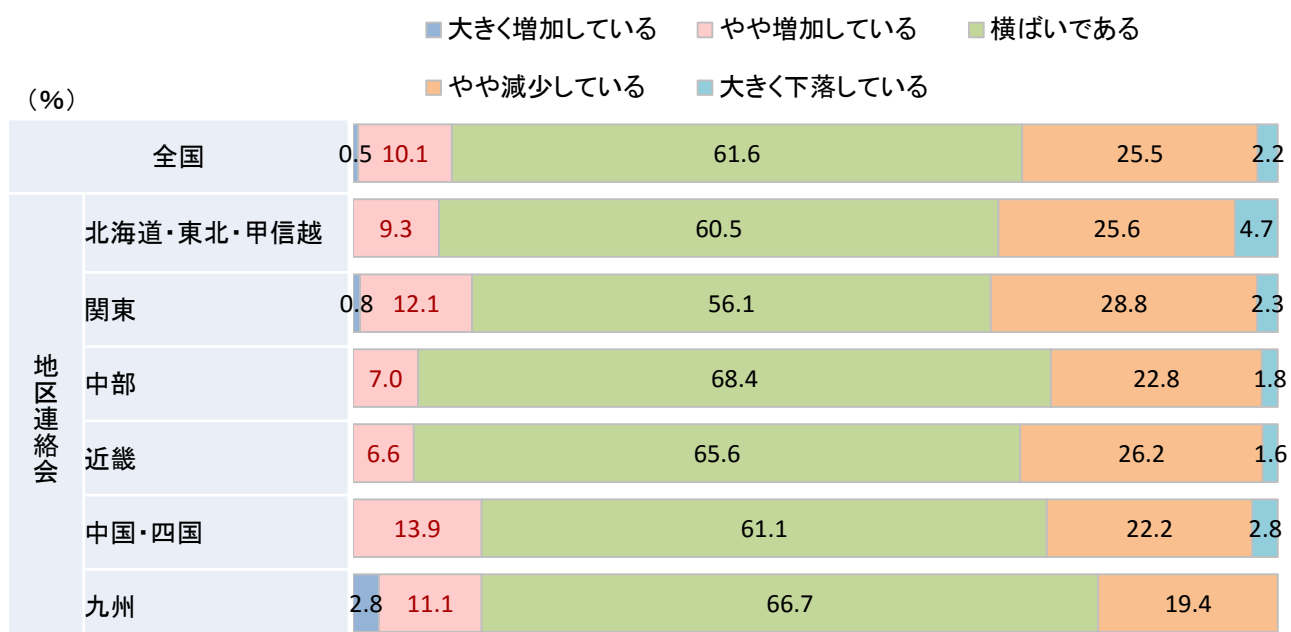
## ⑤ 【中古戸建住宅の取引件数の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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？】



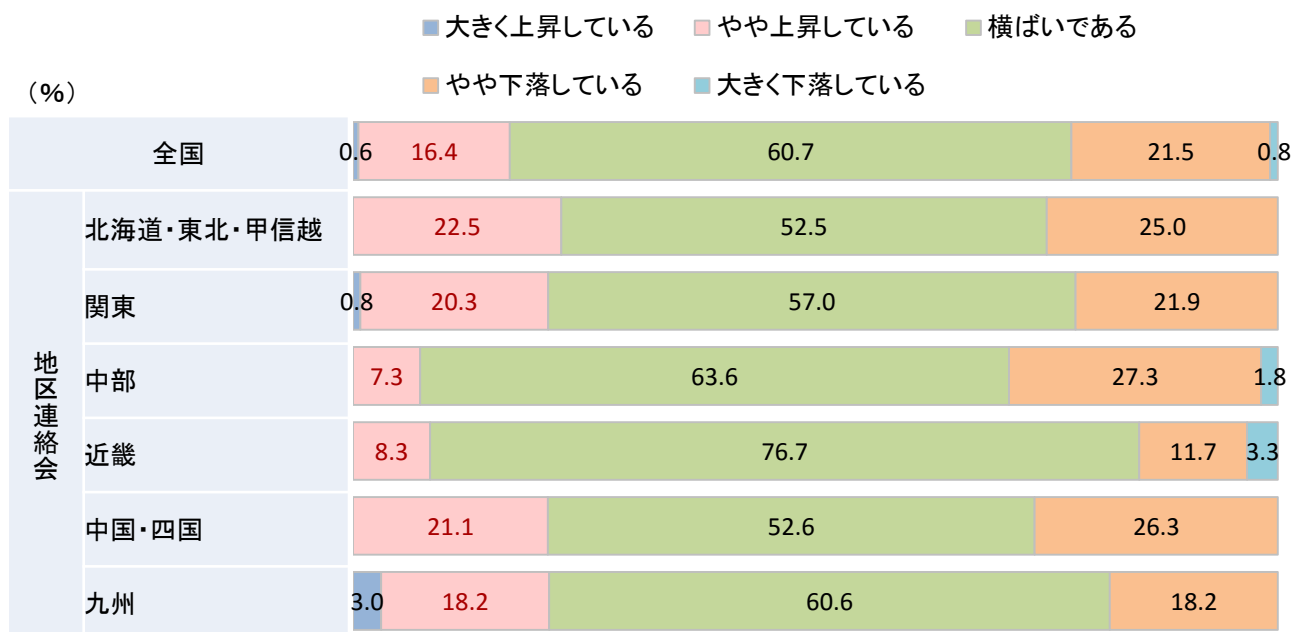
### 【3か月後はどうなると予測しますか？】



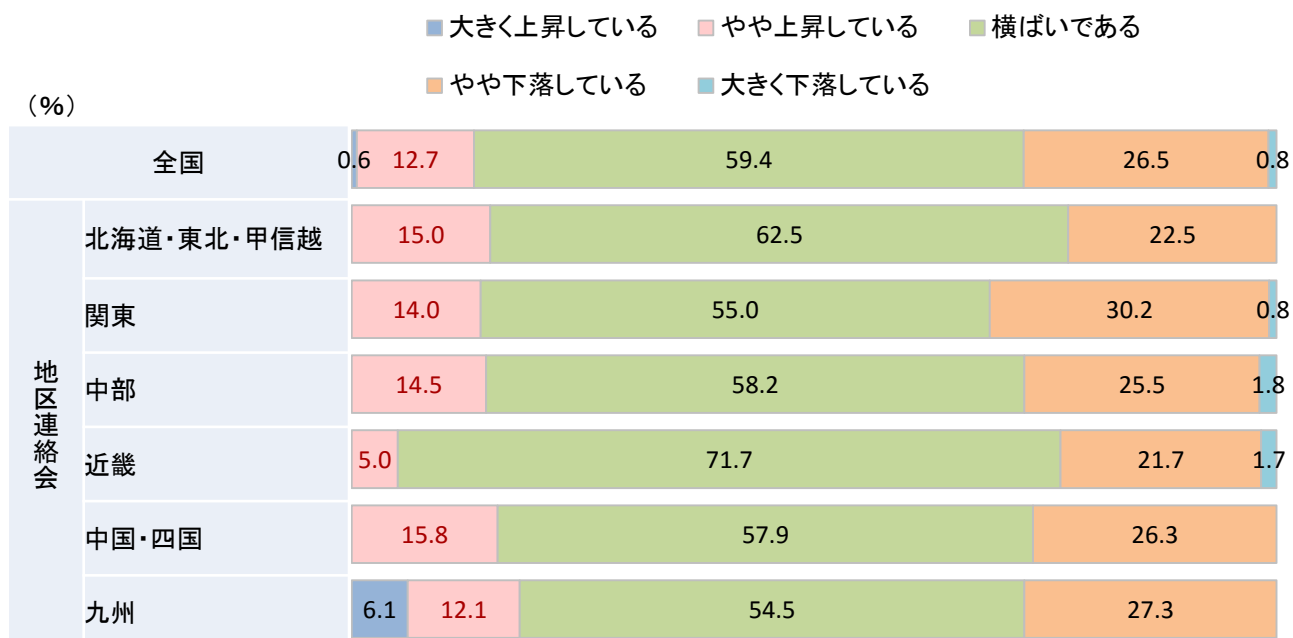
## ⑥ 【新築戸建住宅の取引価格の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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？】



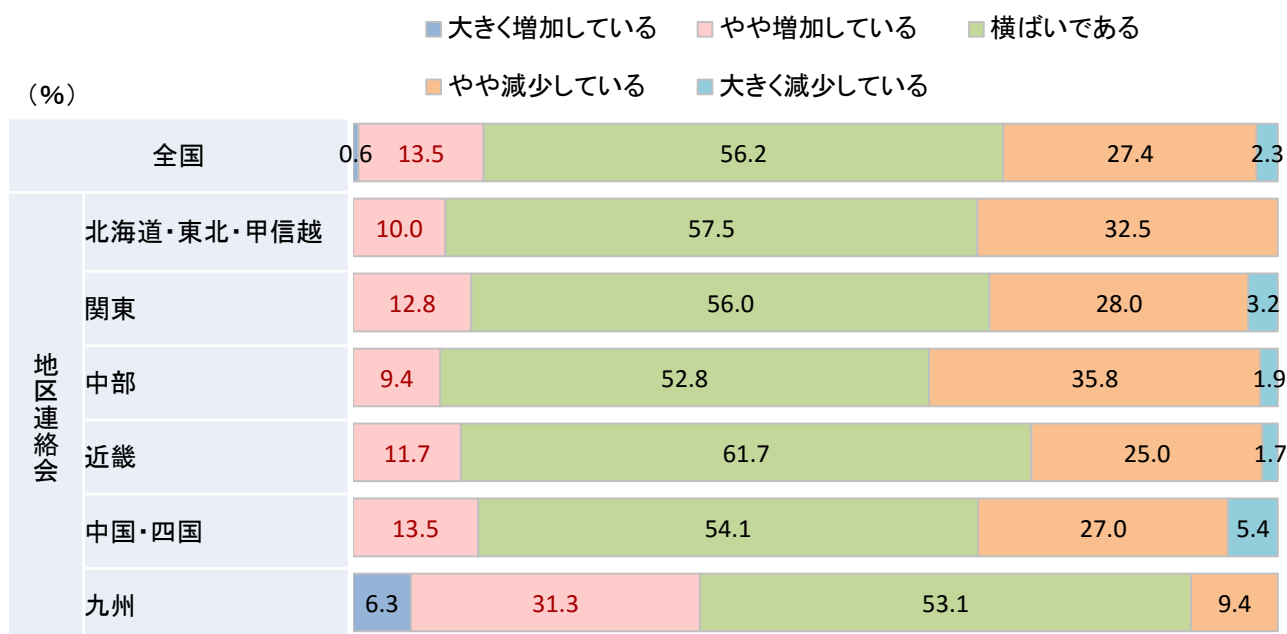
### 【3か月後はどうなると予測しますか？】



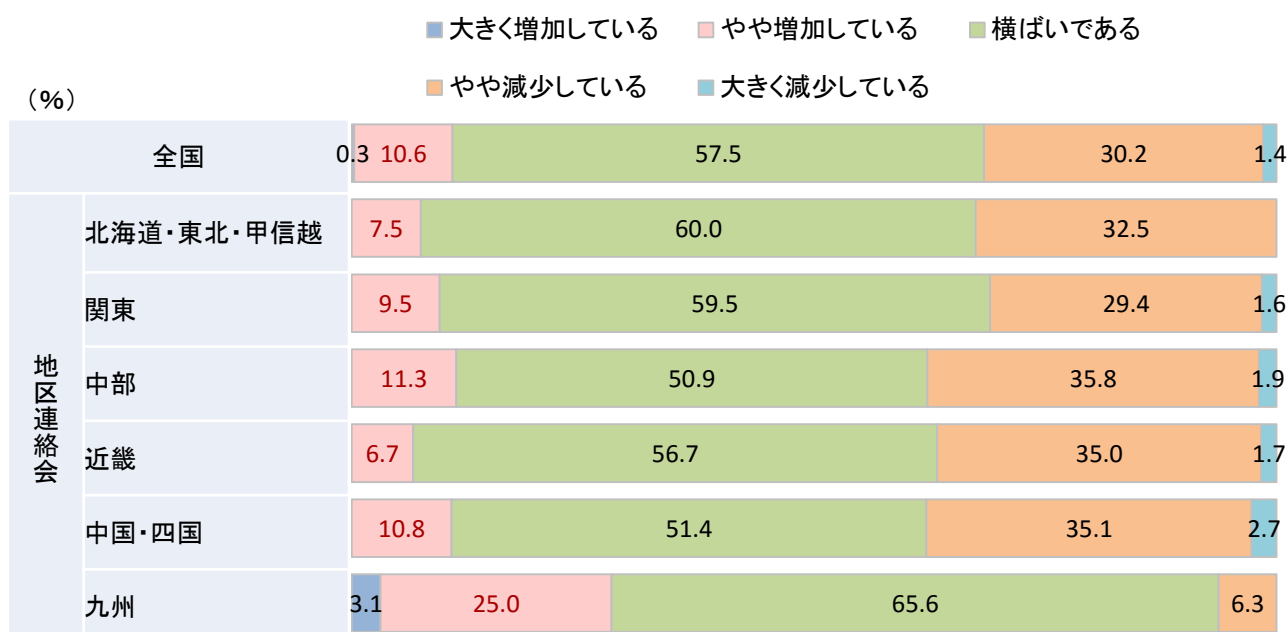
## ⑦ 【新築戸建住宅の取引件数の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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？】



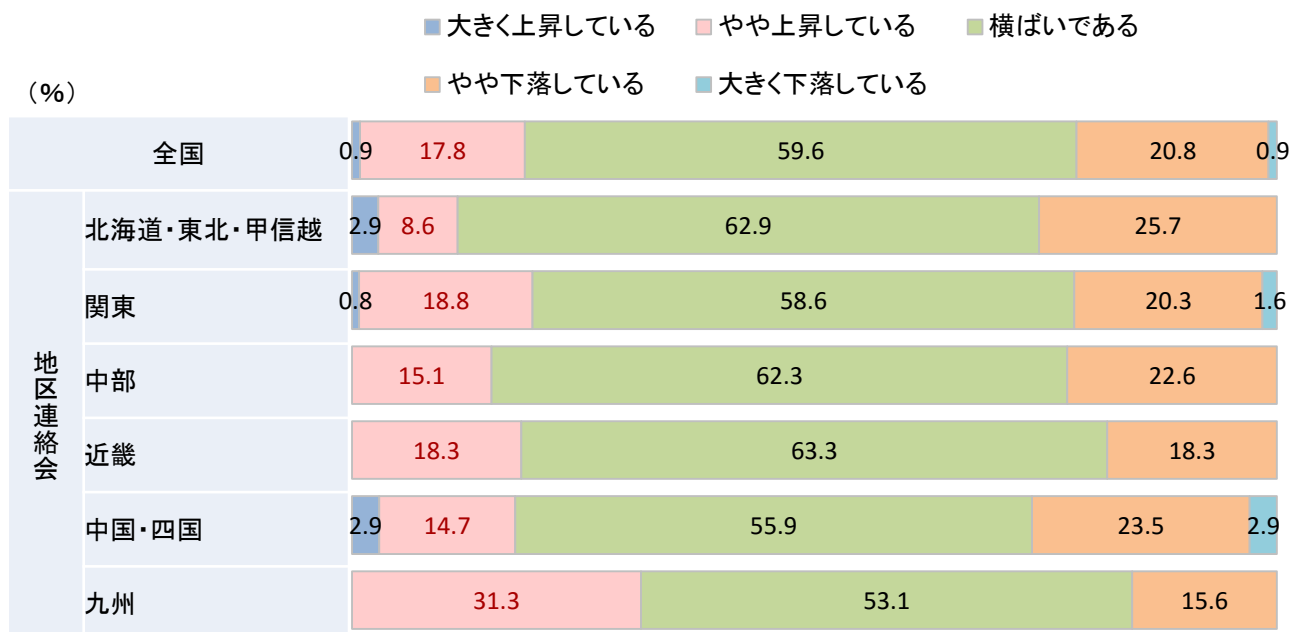
### 【3か月後はどうなると予測しますか？】



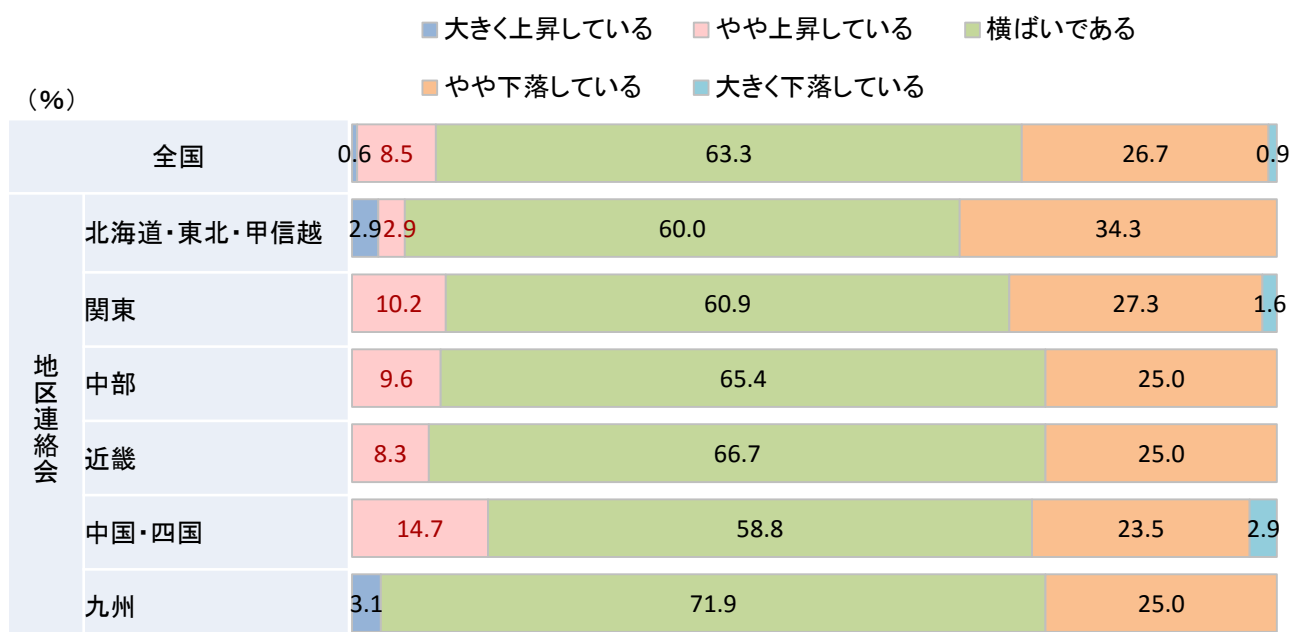
## ⑧ 【中古マンションの取引価格の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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？】



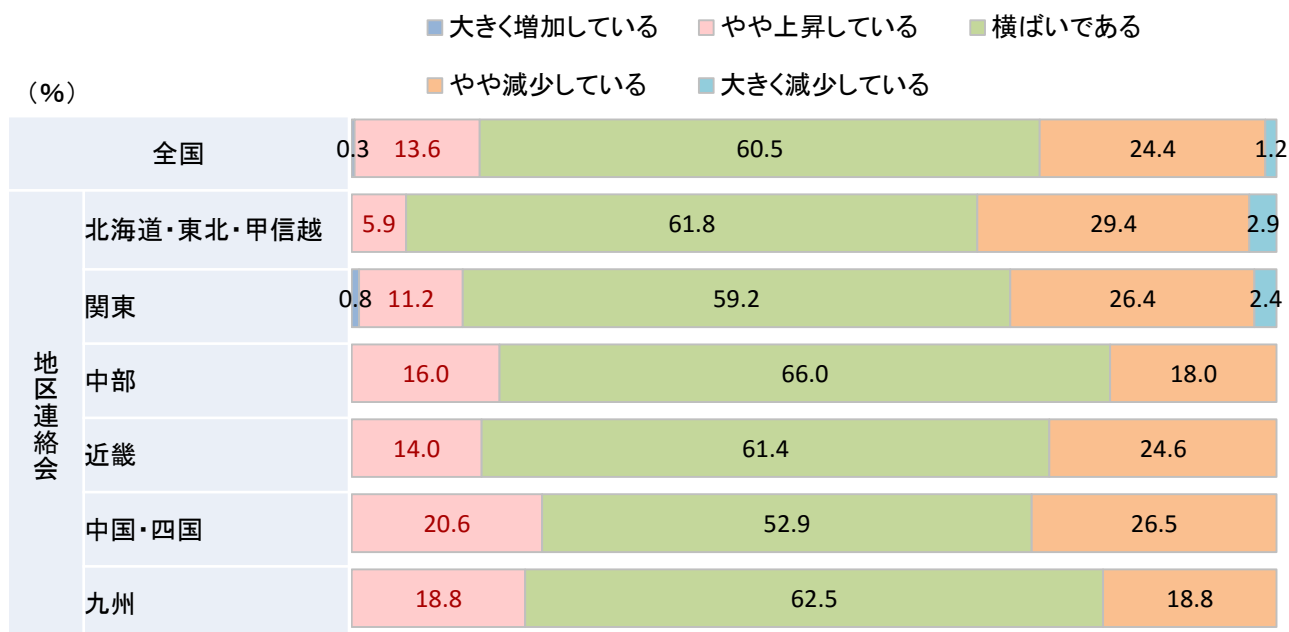
### 【3か月後はどうなると予測しますか？】



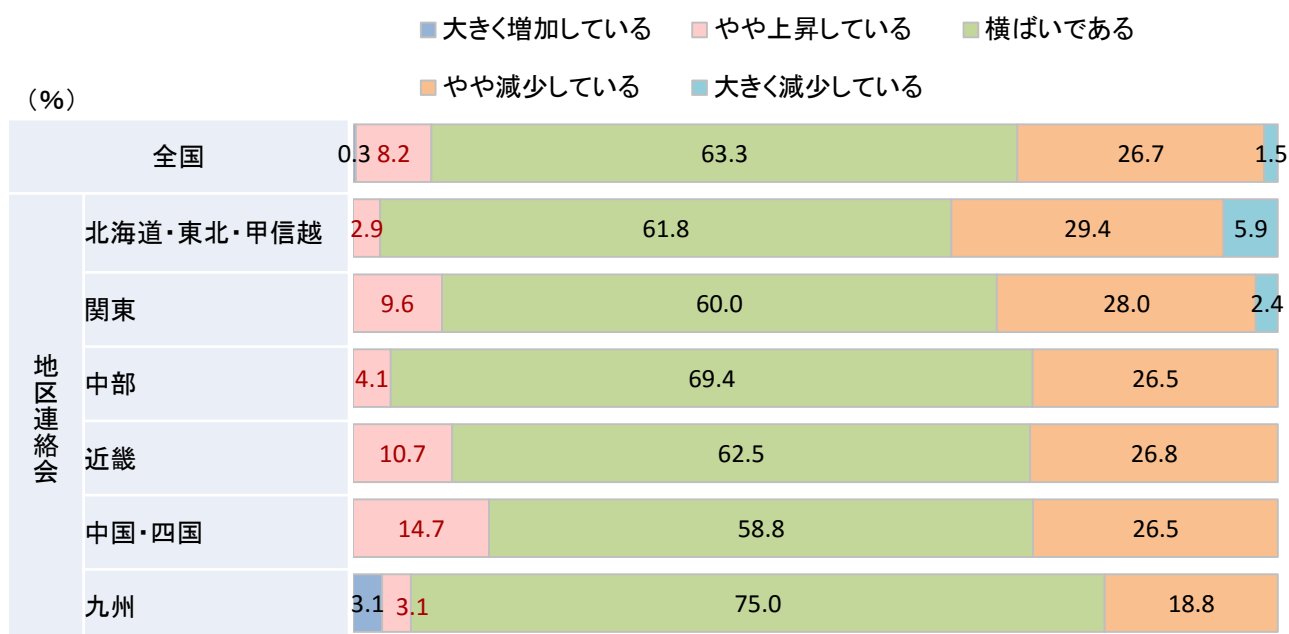
## ⑨ 【中古マンションの取引件数の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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？】



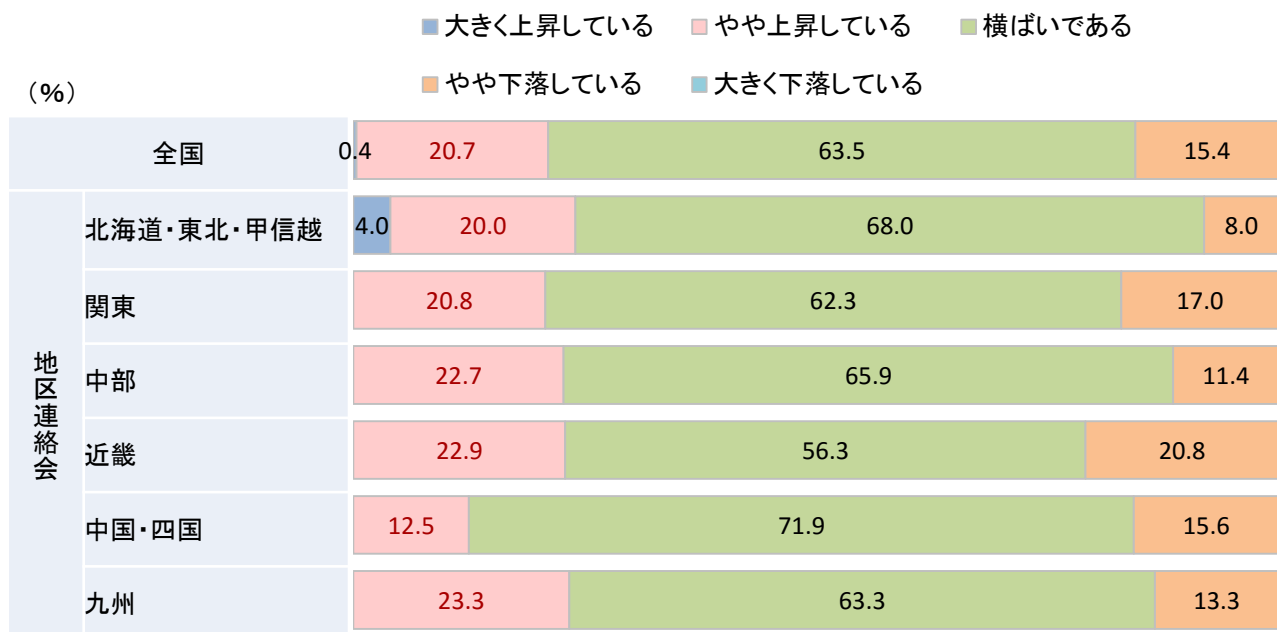
### 【3か月後はどうなると予測しますか？】



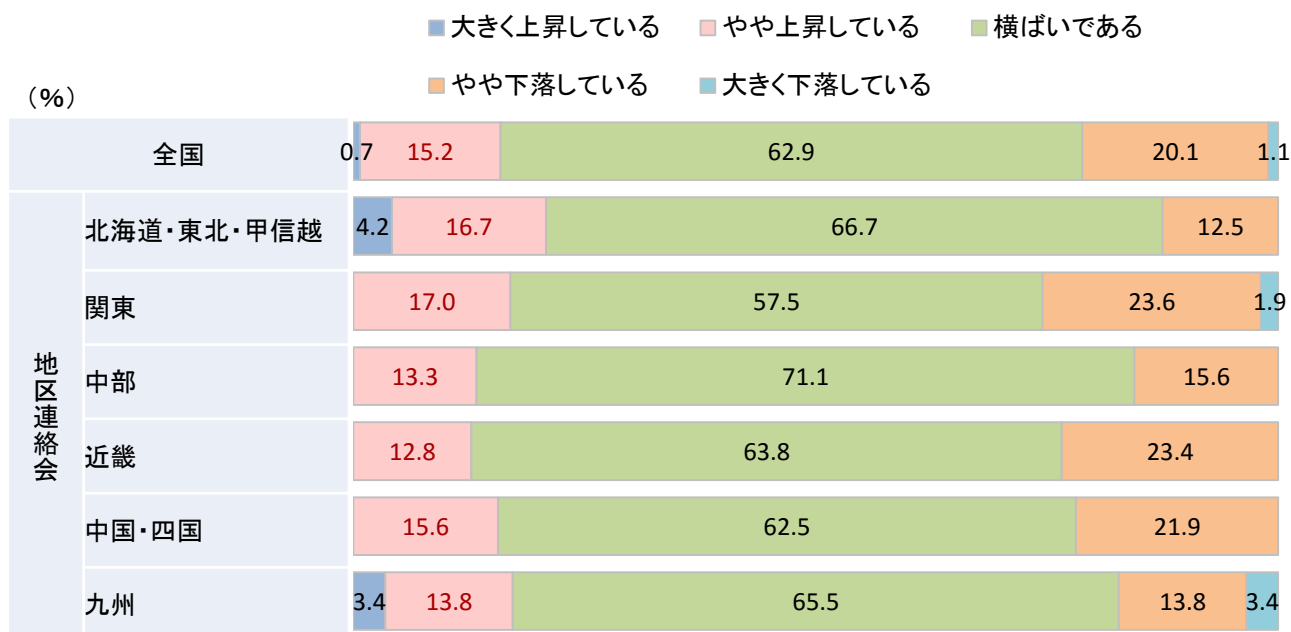
## ⑩ 【新築マンションの取引価格の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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？】



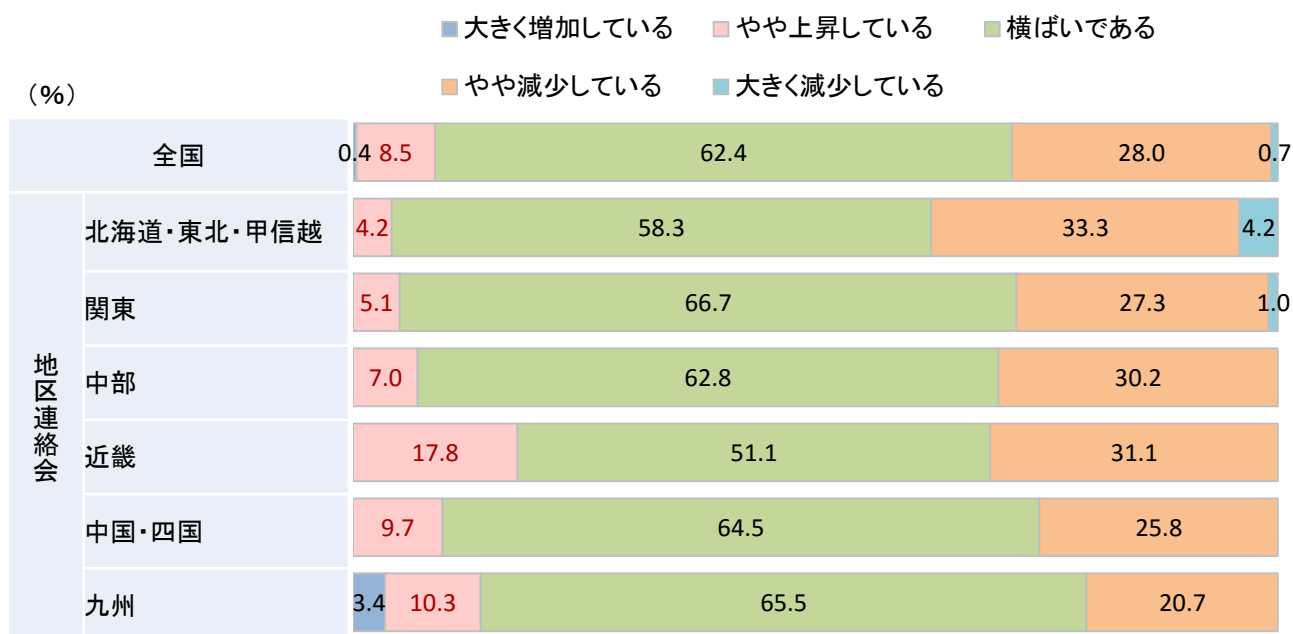
### 【3か月後はどうなると予測しますか？】



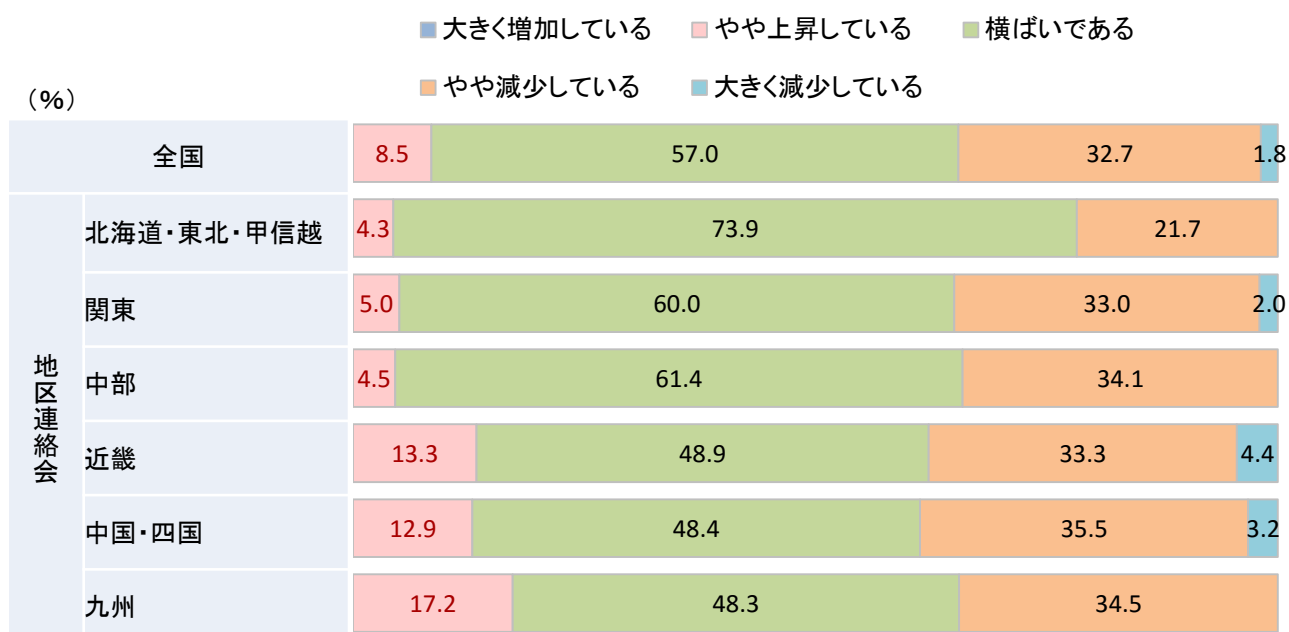
## ⑪ 【新築マンションの取引件数の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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？】



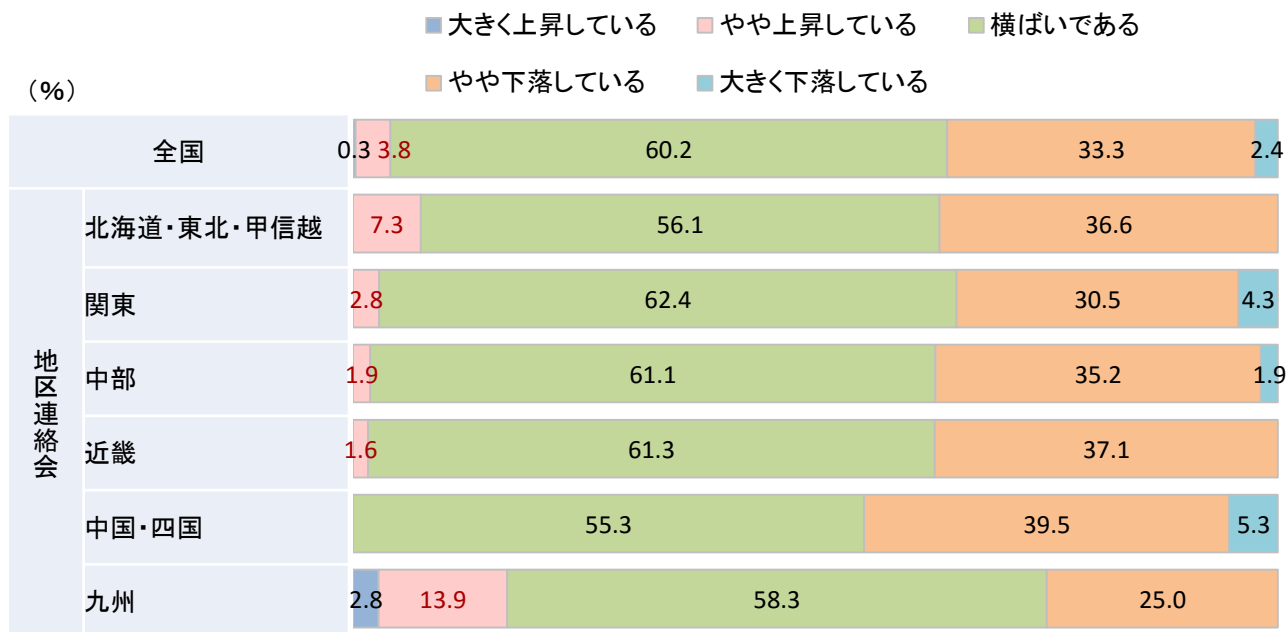
### 【3か月後はどうなると予測しますか？】



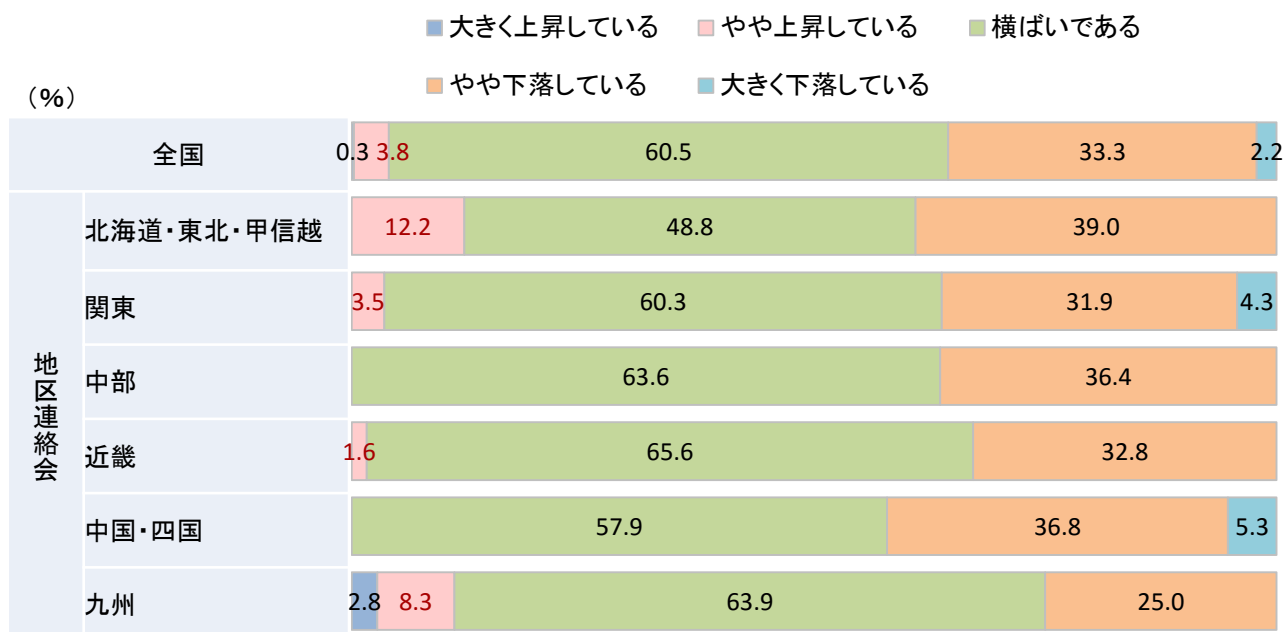
## ⑫ 【居住用賃貸物件の賃料の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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？】

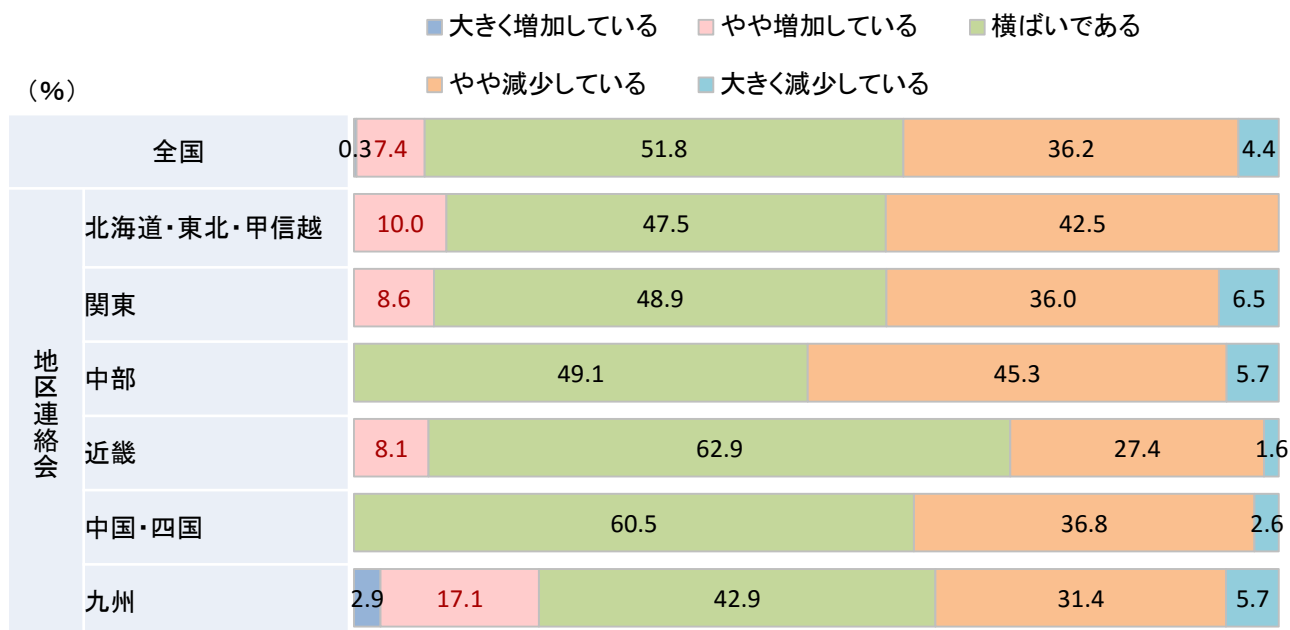




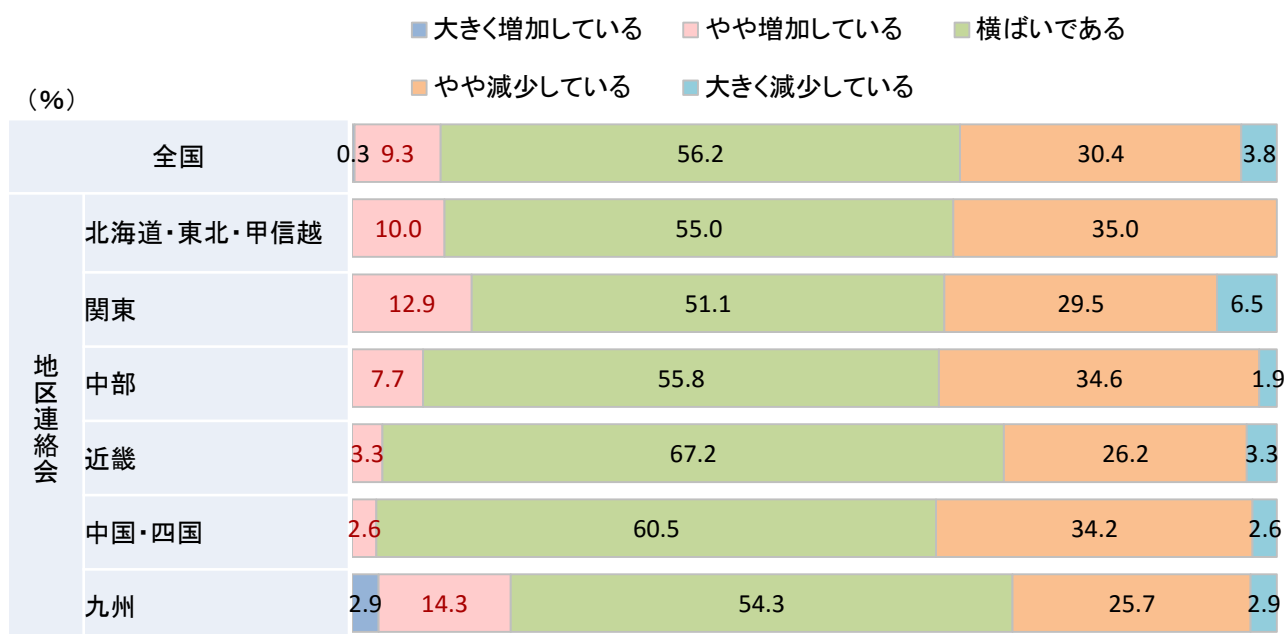
### ⑬ 【居住用賃貸物件の成約件数の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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？】



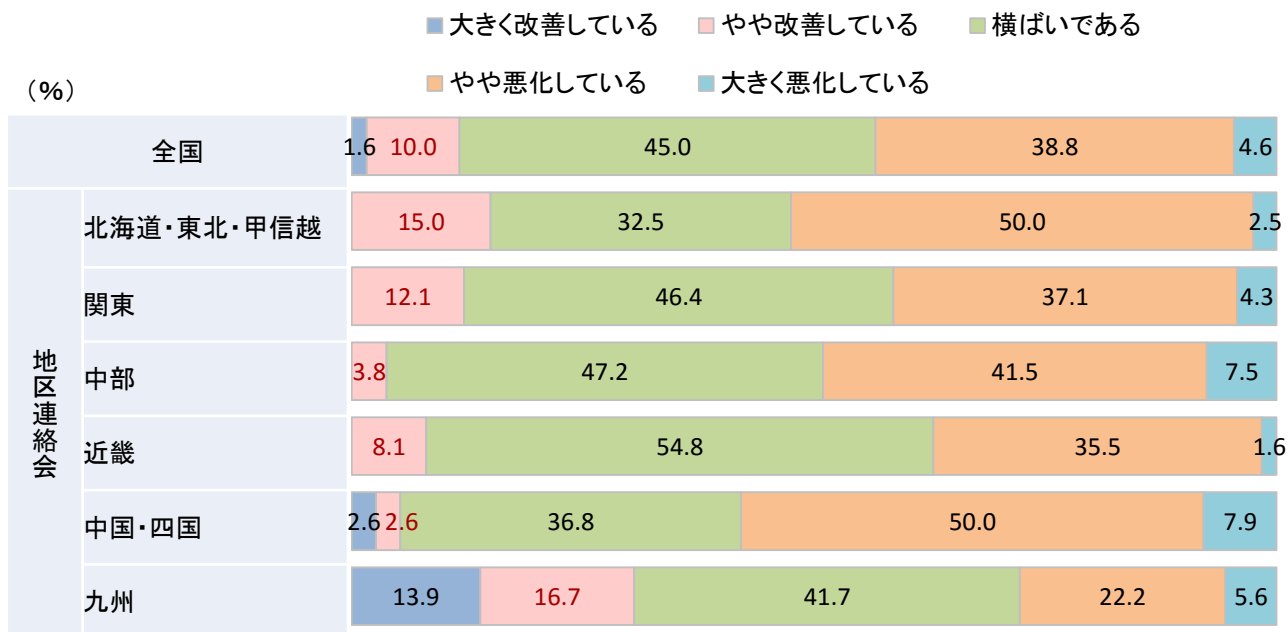
#### 【3か月後はどうなると予測しますか？】



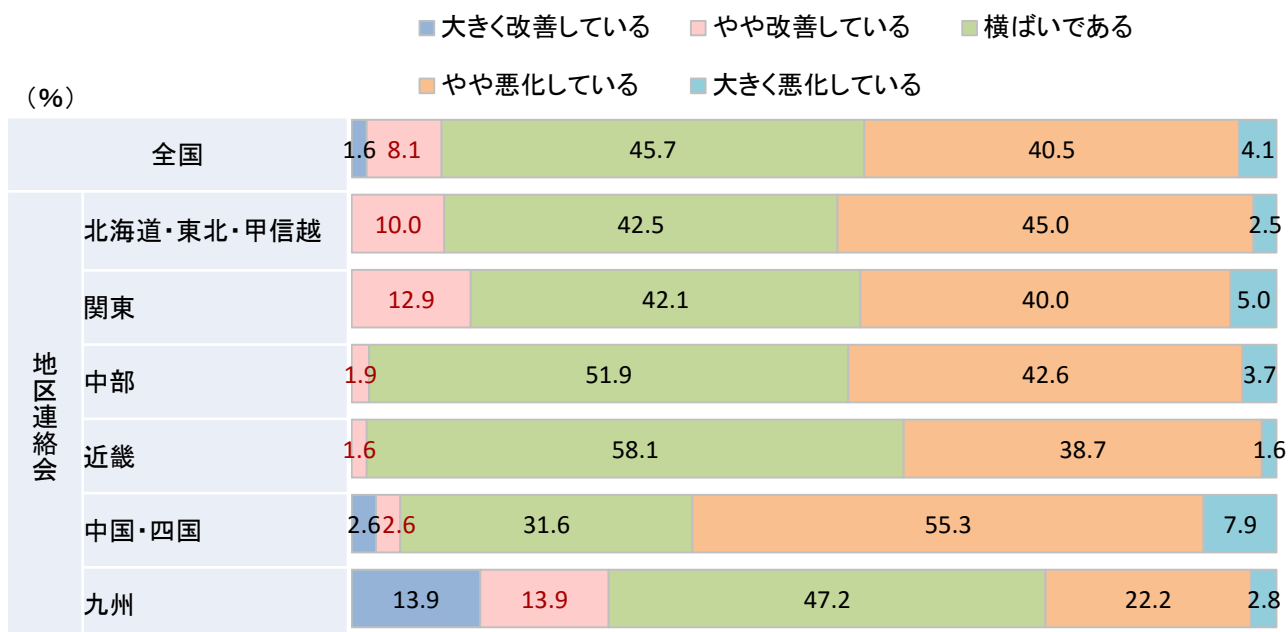
## ⑭ 【居住用賃貸物件の空室率の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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？】



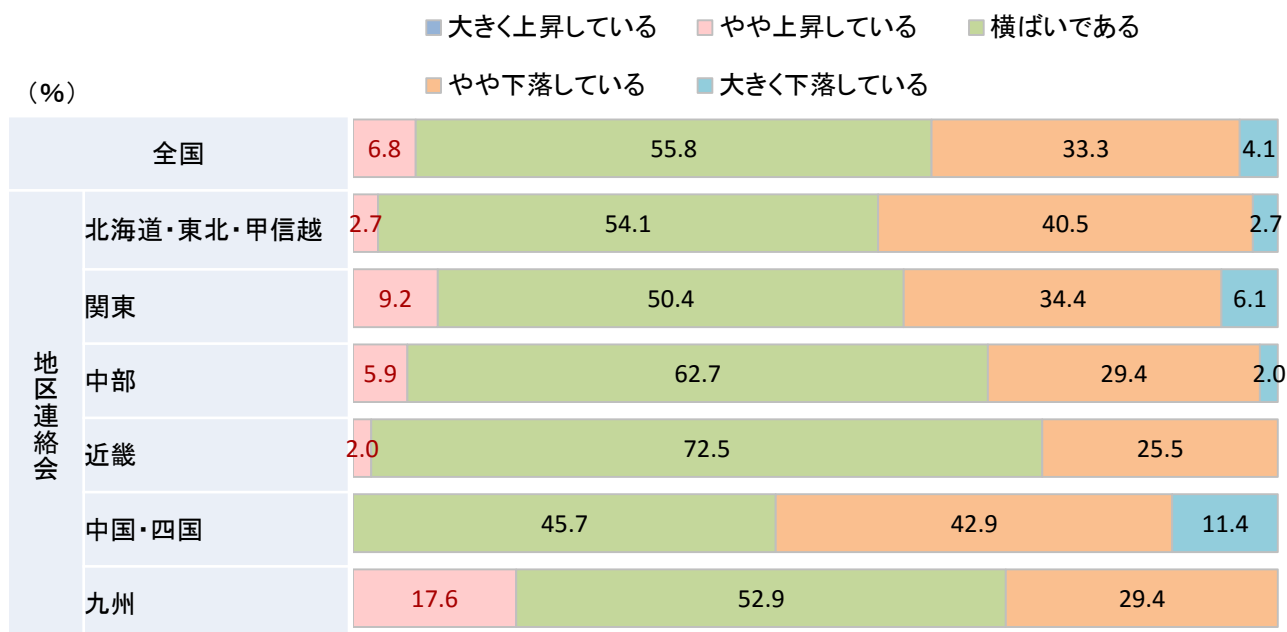
### 【3か月後はどうなると予測しますか？】



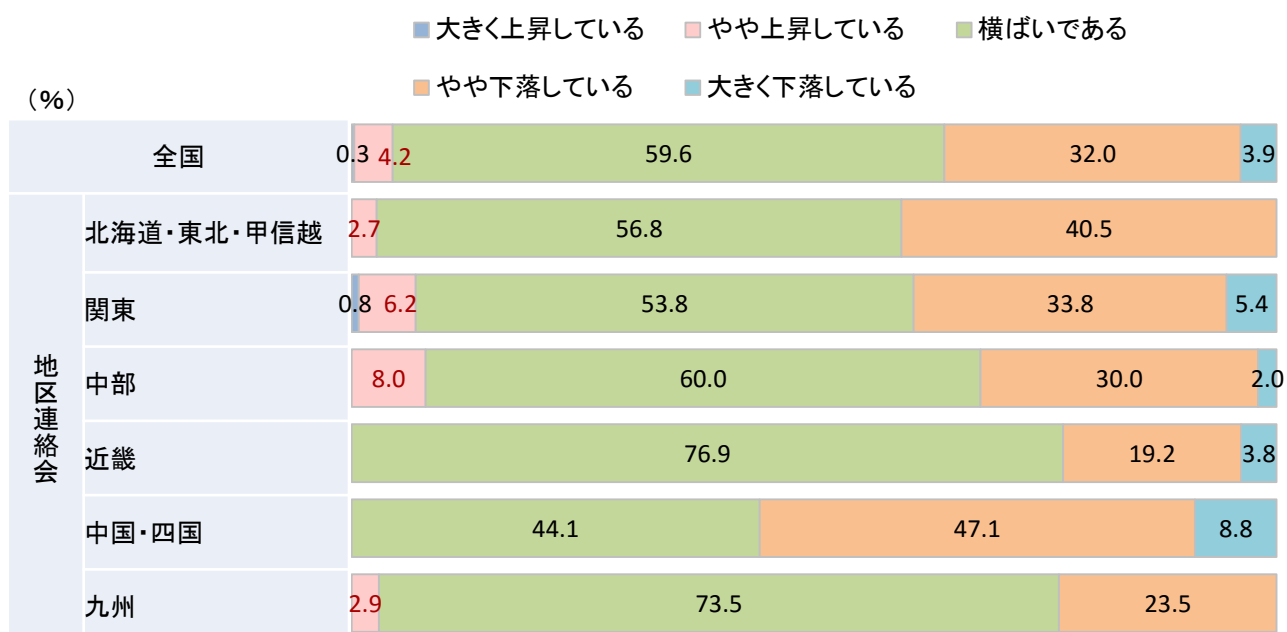
## ⑮ 【事業用賃貸物件の賃料の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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？】



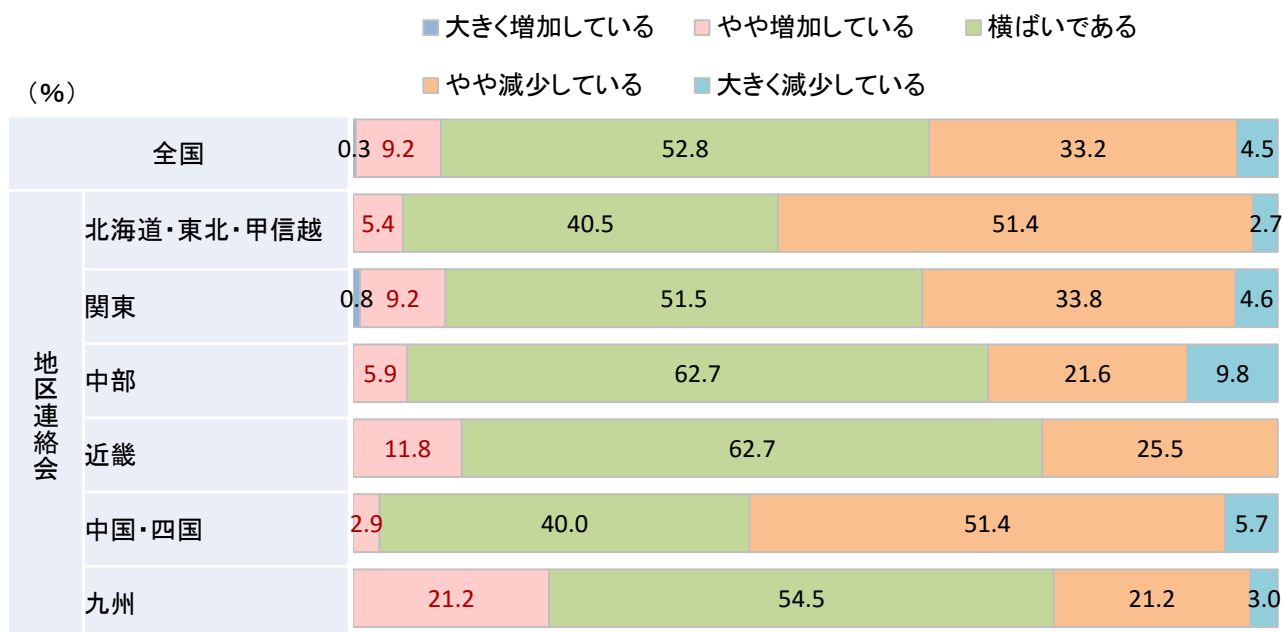
### 【3か月後はどうなると予測しますか？】



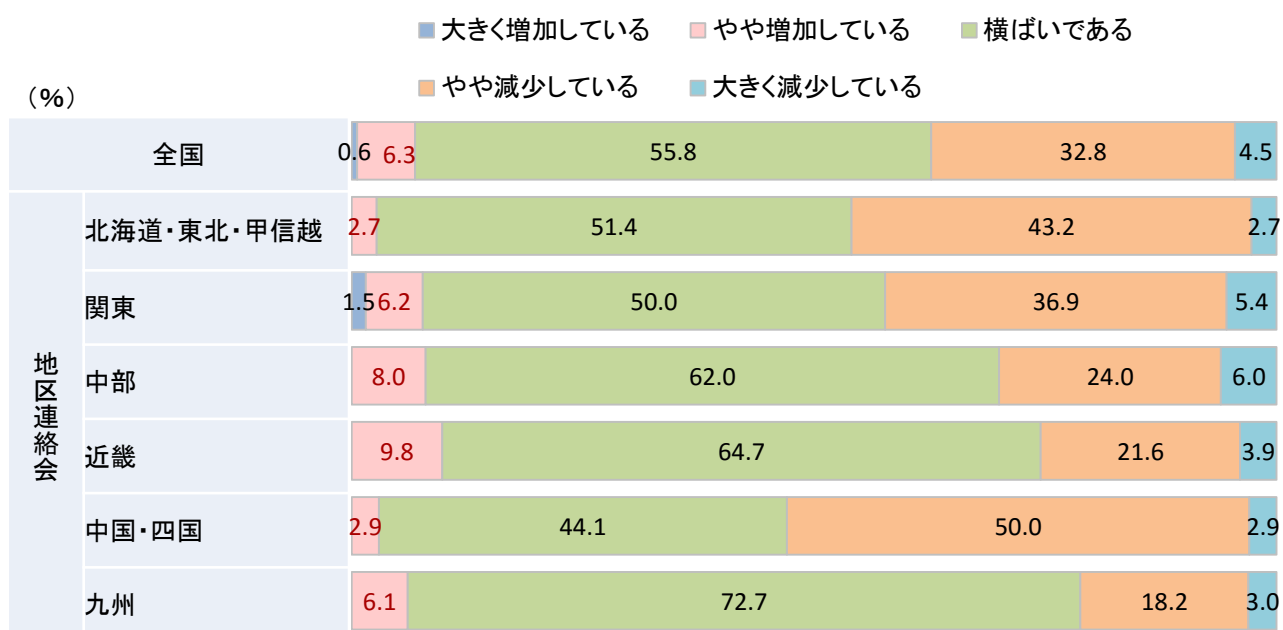
## ⑯ 【事業用賃貸物件の成約件数の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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？】



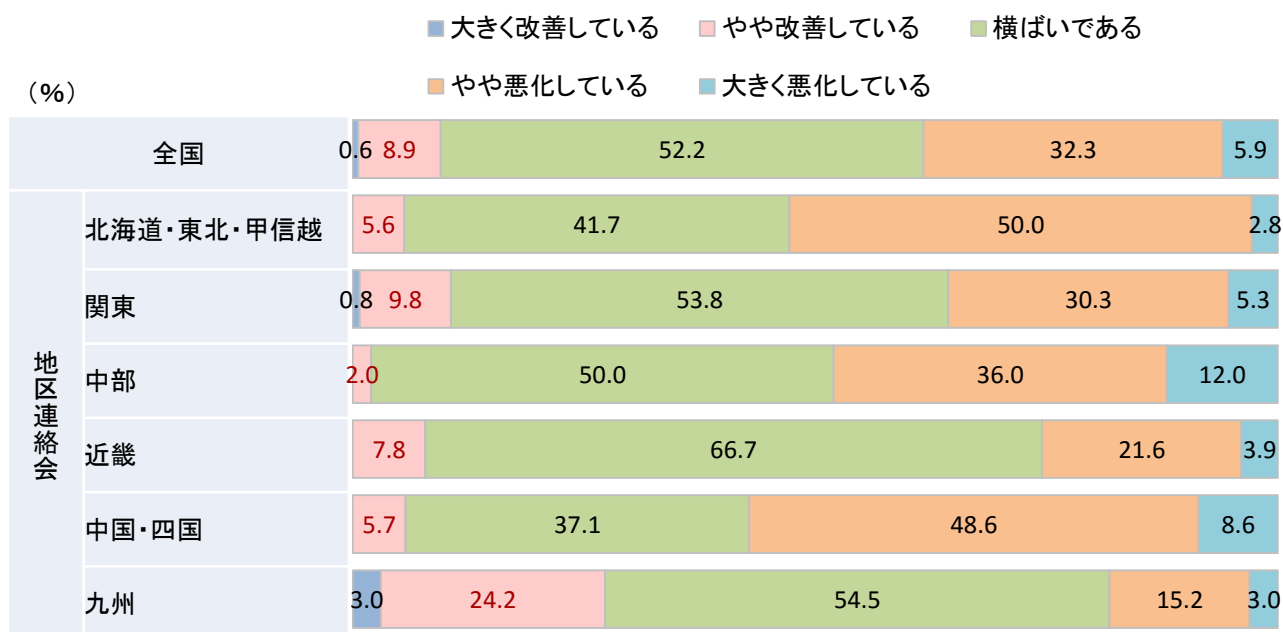
### 【3か月後はどうなると予測しますか？】



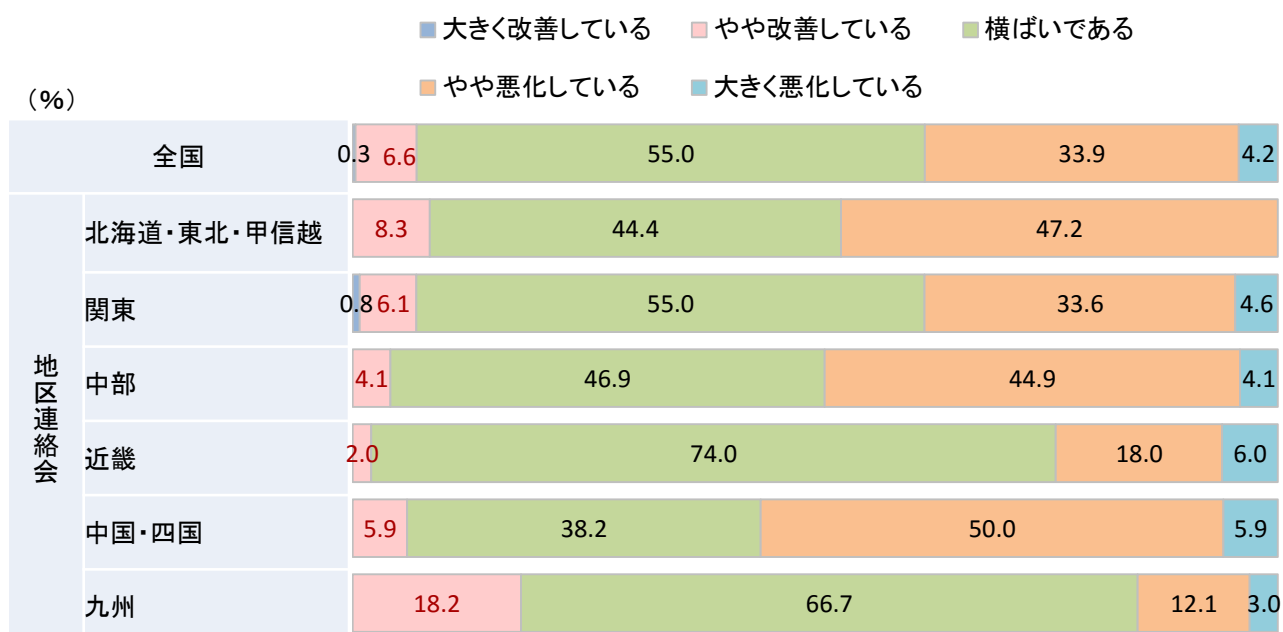
## ⑰ 【事業用賃貸物件の空室率の動向】

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7月1日）、  
3ヶ月後（平成29年1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）                                                                                                  |
|------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 北海道  | <input type="radio"/> | マンションの流通在庫が増えて来ている。市場価格の値崩れが起こるのではないかな？                                                                                          |
| 栃木   | <input type="radio"/> | インフラ整備の事業計画決定により、実需が高まった。                                                                                                        |
| 千葉   | <input type="radio"/> | 事業賃貸借においてサブリース系統が多くなる傾向がある                                                                                                       |
| 東京   | <input type="radio"/> | この3月は現状維持の横這い。景気が上がる兆候はみられない。しかしながら、土地の不足からか土地値は上昇傾向にある。                                                                         |
| 東京   | <input type="radio"/> | 生活保護受給者、アルバイト等安定収入のない方、高齢単身者、外国人等、引き受けに躊躇する方の部屋探しが増え空室を埋めたいが、これから（滞納・トラブル）を考えると引き受けに困ることが多い。また、契約を取ればいいというだけの仲介業者が多く、信頼性が低下している。 |
| 東京   | <input type="radio"/> | 低金利の恩恵が顕著で市況に天井感が出てきている。                                                                                                         |
| 東京   | <input type="radio"/> | 外国籍の方々の多様化                                                                                                                       |
| 東京   | <input type="radio"/> | 賃貸マンション・アパートの空室率は悪化しており、賃料遅効性で賃料下落状況が感じられます。土地等の売買案件には需要があるようですが、価格設定によって時間が掛かる場合もあります。                                          |
| 神奈川  | <input type="radio"/> | 土地のみを購入希望し、好みのハウスメーカーで新築したいお客様がかなり増えてきた。                                                                                         |
| 神奈川  | <input type="radio"/> | 大手家賃保証賃貸会社が、何処でも相続時の為と営業し、農家様の庭先までも賃貸アパートを建ててしまうのは、今後が心配なことだと思います。                                                               |
| 愛知   | <input type="radio"/> | 収益物件について、東京の買取業者等の進出が著しく、考えられない価格上昇している。東京がバブルになっている対策が必要だと思う。                                                                   |
| 愛知   | <input type="radio"/> | 新築分譲住宅において、価格の格差が大きい。土地価格において一般消費者も、高値で購入する傾向がある。                                                                                |
| 愛知   | <input type="radio"/> | 事業用賃貸物件の成約が悪い。                                                                                                                   |
| 京都   | <input type="radio"/> | 当社の取り扱いは京都駅周辺なので事業向き不動産の動きが顕著であり価格がやや高くなれば一般居住者の動きが鈍化する傾向です。                                                                     |
| 大阪   | <input type="radio"/> | 売却物件が増加している為、購入希望者の選択肢が増え、成約するのに時間がかかる傾向                                                                                         |
| 熊本   | <input type="radio"/> | 熊本地震の影響によるみなし仮設の成約により、賃貸物件の空室は皆無。ペット可物件の大幅な不足が続いている。賃料はみなし仮設の上限まで値上げする物件が散見される。                                                  |
| 大分   | <input type="radio"/> | 右肩上がりだった市場が少し落ち着いてきた印象です。                                                                                                        |

（\* ②土地価格の現在の動向についての回答

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7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）                                                                   |
|------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 岩手   | △     | 人口減少によるものか、一部地域のみが活況を呈しているが、その周辺は寂しさを感じるものがある。                                                    |
| 秋田   | △     | 住宅地の動きとして、土地代金の上限が定まっており、その上限は年々下がってきている。その地域の適正な坪単価×面積での動きとは違ってきている。                             |
| 茨城   | △     | 収益物件を探している方が増え、太陽光用地の問い合わせが大きく減少している。                                                             |
| 群馬   | △     | 相変わらず投資物件の取引が盛んに思える。<br>特徴としては地方圏にも範囲を広げている投資物件については、ややバブル的な感がある。                                 |
| 埼玉   | △     | 賃貸業で、賃料はすでに底値に近い状態。<br>今後貸主の負担が増加すること間違いなし、安い賃料での取引が多い結果、質の悪い契約者が増加                               |
| 千葉   | △     | 不動産投資家の間では、2020年の東京オリンピックを不動産価額のピークとし、その後は徐々に下落する予想を立てている。したがって、不動産の在庫処分はオリンピックまでとする傾向がある。        |
| 東京   | △     | 駅前再開発等の影響で価格が二極化している地域あり                                                                          |
| 東京   | △     | 品川区は山手線新駅やリニア品川駅発着、羽田空港に近いこともあり新聞テレビで取り上げられていて、これからの発展が展望されているようなイメージから事業物件、住宅購入まで幅広く需要が広がってきている。 |
| 東京   | △     | 居住用賃貸物件について、コンセプトを明確にした物件は成約が早いですが、普通の物件は空室期間が長くなる傾向にある。                                          |
| 東京   | △     | 一般的に売買に関しては金額が頭打ちで、賃貸においては駅近物件などは成約するがマイナス点の多いものは金額を下げても成約が困難。                                    |
| 東京   | △     | 江東区では、購入者の多くが業者や法人、富裕層であり、一般の客層は、価格が高騰しすぎて買えない状況となっております。                                         |
| 東京   | △     | 一定地域での業者の高値買いが見られる                                                                                |
| 東京   | △     | 地域制であろうか、高額事業用物件が決まりにくい。                                                                          |
| 神奈川  | △     | 賃貸仲介の成約件数の減少が気になります。売買に関しては、動きと熱量は感じます。                                                           |
| 神奈川  | △     | 居住用賃貸について顧客数が増えていないのに、新築物件供給が多いため、中古物件の値下げ圧力になっている。                                               |
| 新潟   | △     | 地方は良くない。この後も状況が良くなると思えない。                                                                         |

（\*②土地価格の現在の動向についての回答）

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7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）                                                                                                                      |
|------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 福井   | △     | 立地も含め、良い物件と悪い物件で状況が極端に違う。                                                                                                                            |
| 福井   | △     | 新築に関しては、駆け込み需要のおかげで概ね好調。それにつられて、分譲地の売買件数も上がっていると思います。土地も10年前の価格に比べると、非常に下がっているので販売件数の増加に貢献しています。                                                     |
| 長野   | △     | 不動産市場として新築物件の人气が高く良いものがあればすぐ売れる状態だが物件自体が少ない状況                                                                                                        |
| 静岡   | △     | 駅前の新築マンションの引き渡し後すぐに、53戸中17戸程が賃貸物件として出されたと聞きました。立地のいい物件を投資目的で買っている人が多いと感じました。また首都圏の業者から投資用物件の問い合わせが多く入ります。一棟売り物件だけでなく、中古マンションを購入してリフォームして再販するとも聞いている。 |
| 静岡   | △     | 耐震基準に満たない中古住宅が、解体更地化されて取り引きする傾向にある。                                                                                                                  |
| 愛知   | △     | 顧客が不動産購入に対して慎重になってきている。先行き不安からか、若者世代の住宅購入（ローン借入）離れが進んでいるように思う。空き家が増えている（増えていく）これからを踏まえると、新築優遇政策ではなくストック不動産の流動化に向けた優遇政策が必要に思う。                        |
| 三重   | △     | 空き家の取り扱いが増加                                                                                                                                          |
| 京都   | △     | 京都市内でホテル用地・民泊物件が高騰していると聞くと宇治市を中心とした南部ではその影響がまだ感じられない。                                                                                                |
| 京都   | △     | ホテル用地の需要に押された土地価格の上昇はあるものの、その他は横ばいか下降傾向にあると思われる。                                                                                                     |
| 京都   | △     | 投機的取引以外は減少傾向スローな動き                                                                                                                                   |
| 京都   | △     | ホテル需要により価格が上昇したが、転換期を迎えている。                                                                                                                          |
| 大阪   | △     | 収益不動産のレインズ登録が激増。市況下落の前触れ！？                                                                                                                           |
| 兵庫   | △     | 住宅の売買につき、住宅ローンの史上最低金利に煽られた感があります。                                                                                                                    |
| 兵庫   | △     | 芦屋市は、7月より日本一厳しい広告物条例が施行された。結果、事業向け出店者の芦屋離れが顕著である。                                                                                                    |
| 兵庫   | △     | 新駅の開業や大型店舗の出店のある地域は、相当地価が上昇していますが、他地域は下落か横ばいが続いています。                                                                                                 |
| 兵庫   | △     | 売れる物件と売れない物件がはっきりしている。同様に人気のある賃貸物件と人気のない賃貸物件との格差が大きい                                                                                                 |

（\*②土地価格の現在の動向についての回答

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7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）                                                   |
|------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 鳥取   | △     | 大手建築会社の建売価格がかなり上昇している為、低価格住宅との住み分けがすすんでいることがうかがえる。                                |
| 広島   | △     | 横ばいのチェックが多かったのですが、ここ数年の現状が低空飛行でありますので、これ以上の悪化も少ないと判断しています。                        |
| 香川   | △     | 空き家・空室が多い                                                                         |
| 福岡   | △     | 分譲地は良く売れますが、街中でも新しく入りにくいと話される方が多く感じる。                                             |
| 佐賀   | △     | ゼロ金利の影響を受け、売買土地については買主の決断を後押ししている。                                                |
| 熊本   | △     | 熊本地震の影響で、一時的に集中したが期間の経過とともに落ち着いて来ている。                                             |
| 熊本   | △     | 熊本地震による様々な影響が色々な面で出ている。いつ地震前の状態に戻るのか不透明であると思う。                                    |
| 宮崎   | △     | 金融機関の積極的な融資環境を背景に個人投資家が増加しており、収益物件の取引は活発化しているが長期の投資計画に関して、見通しが甘いと感じる案件が多く将来に懸念をもつ |
| 鹿児島  | △     | 売買において中古住宅の現状売上の困窮化。<br>賃貸においては賃貸アパートの老朽化・空き家化、また立ち退き問題による再建築や売上が不能。              |

（\* ②土地価格の現在の動向についての回答

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7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）                                                                                  |
|------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 埼玉   | ×     | 今年の7月までは動きがあったが、8月以降は動きが悪くなっている                                                                                  |
| 神奈川  | ×     | 都心と地方の格差が、益々広がっている。<br>それも、10倍の単位以上、場合によっては100倍の単位の格差があり、同じ業務での大きな格差問題は小さい単位の業務を切り捨てる傾向が出てくると思う。弱い地域は、益々弱くなると思う。 |
| 静岡   | ×     | いまだに3.11の風評被害がある安くして早く売却したいケースが多く価格の下落につながっている                                                                   |
| 三重   | ×     | 成約事例より、売り物件の方が安くなっているエリアが増えてきた                                                                                   |
| 京都   | ×     | 売買中古・土地ともに購入者の指値で応じなければ売れない状況にある。<br>相場の動向に左右されなくなっている。将来不安がかなり高い状況と言える。                                         |
| 大阪   | ×     | 外国人が投資物件をあさっている。取り引き自体は、減少で3ヶ月後も横ばいと思っています。                                                                      |
| 島根   | ×     | 中古住宅・中古マンションの価格安価物件の売れ行き好調                                                                                       |
| 岡山   | ×     | 水島地区で商売しているので今後は、三菱自動車関係がどうなるかで様子は変わると思う。<br>今はかなり冷え込んでいる。                                                       |
| 愛媛   | ×     | 再生中古住宅や、格安（競落）土地の動きが良い。                                                                                          |
| 熊本   | ×     | 当社は熊本地震の被害が大きかった地域です。<br>一次的に人口の流出がみられますが、今後不動産業として人口増加に転じるよう頑張りたいと思います。                                         |
| 熊本   | ×     | 地震の影響でまだまだ居住用賃貸物件が不足しているようです。                                                                                    |

（\* ②土地価格の現在の動向についての回答

現在（平成28年10月1日）と3ヶ月前（平成28年7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