

不動産価格と不動産取引に関する調査報告書

～第4回 不動産市況DI調査～



【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29年1月11日～1月29日

調査対象：全宅連モニター

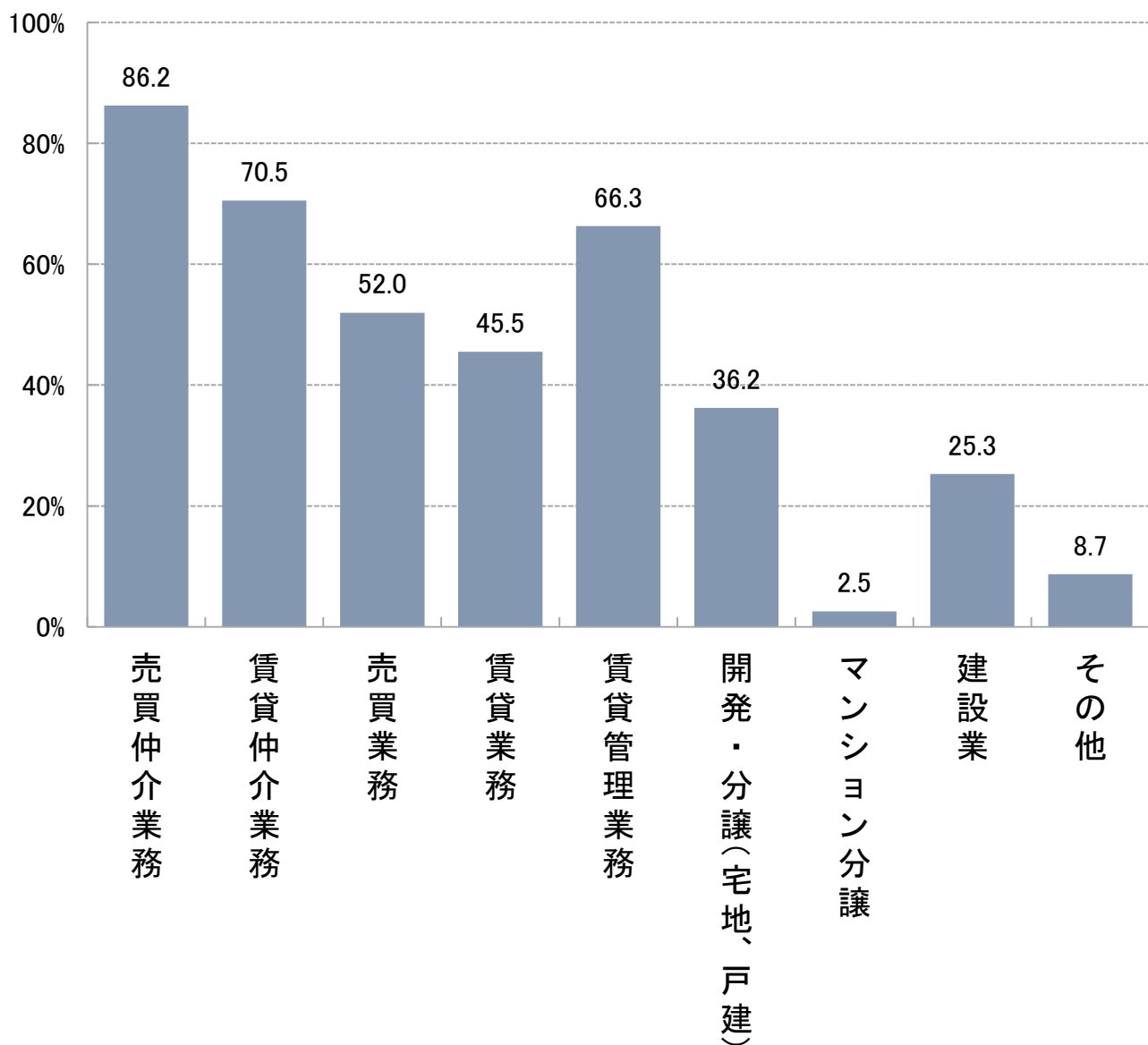
調査方法：インターネットによるアンケート調査

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=356（全宅連モニターへアンケート、有効回答数356）

(n=356)

①主な事業内容について



(その他の業務内容)

- ・保険代理業
- ・リフォーム業
- ・設計業
- ・不動産コンサルティング業
- ・不動産鑑定評価業
- ・マンスリーマンション など

②土地価格の動向について

平成29年1月1日現在の土地価格の動向はと3ヶ月前（平成28年10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4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？

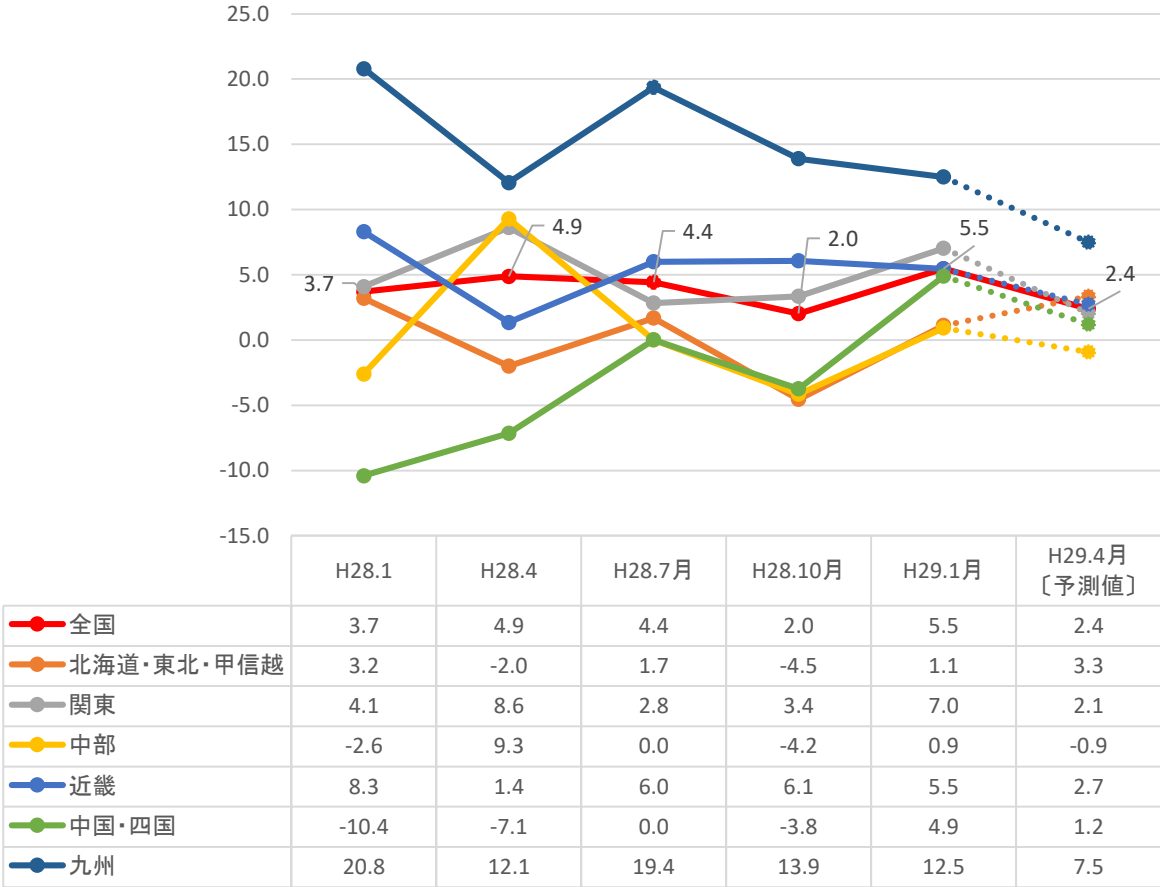
(%)		大きく上昇 している	やや上昇 している	横ばいで ある	やや下落 している	大きく下落 している	DI指数
全国	H29.1月	0.8	17.4	73.9	7.6	0.3	5.5
	H29.4月 〔予測値〕	0.8	15.2	72.5	11.0	0.6	2.4
北海道・東北・甲信越	H29.1月	2.2	6.7	82.2	8.9	0.0	1.1
	H29.4月 〔予測値〕	2.2	8.9	82.2	6.7	0.0	3.3
関東	H29.1月	0.8	19.8	72.7	5.8	0.8	7.0
	H29.4月 〔予測値〕	0.8	15.7	71.9	9.9	1.7	2.1
中部	H29.1月	0.0	13.0	75.9	11.1	0.0	0.9
	H29.4月 〔予測値〕	0.0	11.1	75.9	13.0	0.0	-0.9
近畿	H29.1月	0.0	18.2	74.5	7.3	0.0	5.5
	H29.4月 〔予測値〕	1.8	16.4	67.3	14.5	0.0	2.7
中国・四国	H29.1月	0.0	19.5	70.7	9.8	0.0	4.9
	H29.4月 〔予測値〕	0.0	17.1	68.3	14.6	0.0	1.2
九州	H29.1月	2.5	25.0	67.5	5.0	0.0	12.5
	H29.4月 〔予測値〕	0.0	22.5	70.0	7.5	0.0	7.5

【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。

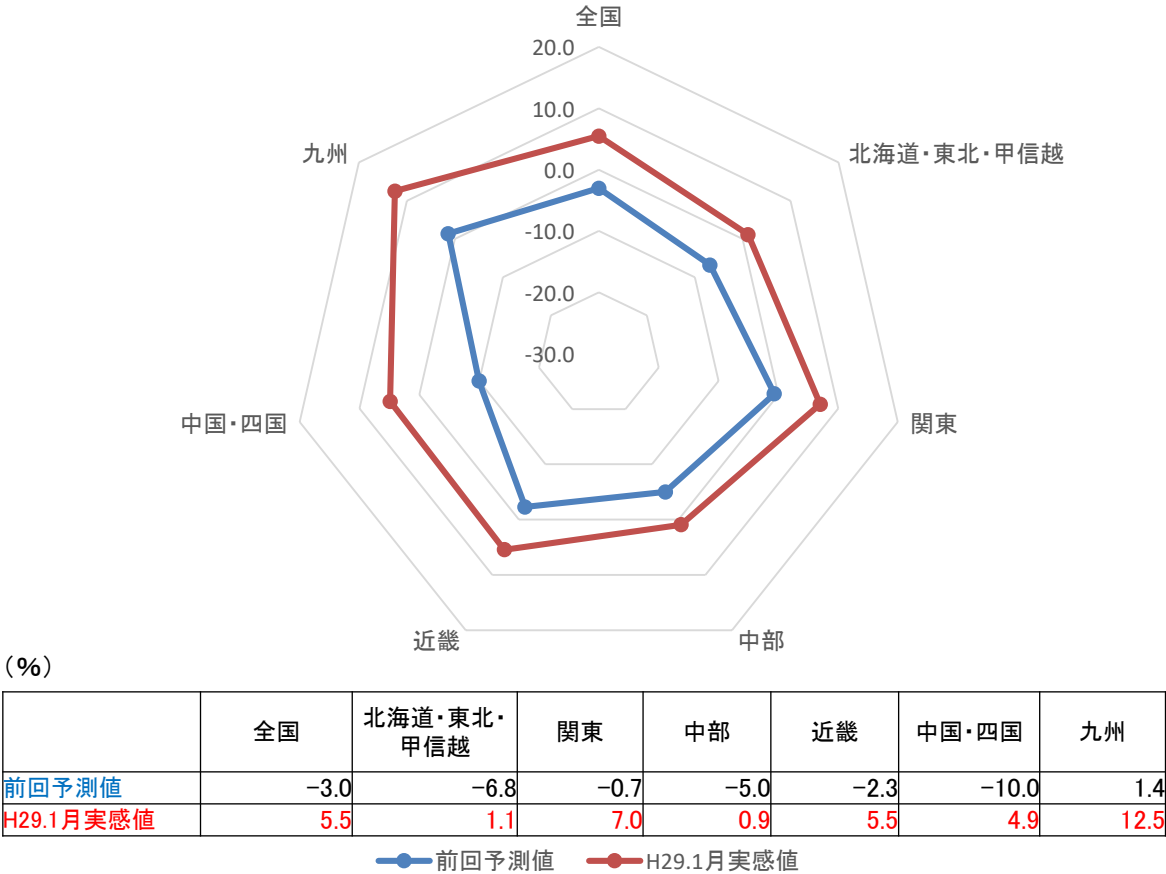
「指数の作成方法」
{(大きく上昇している×2+やや上昇している)-(やや下落している)+大きく下落している×2}÷2
÷全回答者数×100

※「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29年1月の予測値と実感値



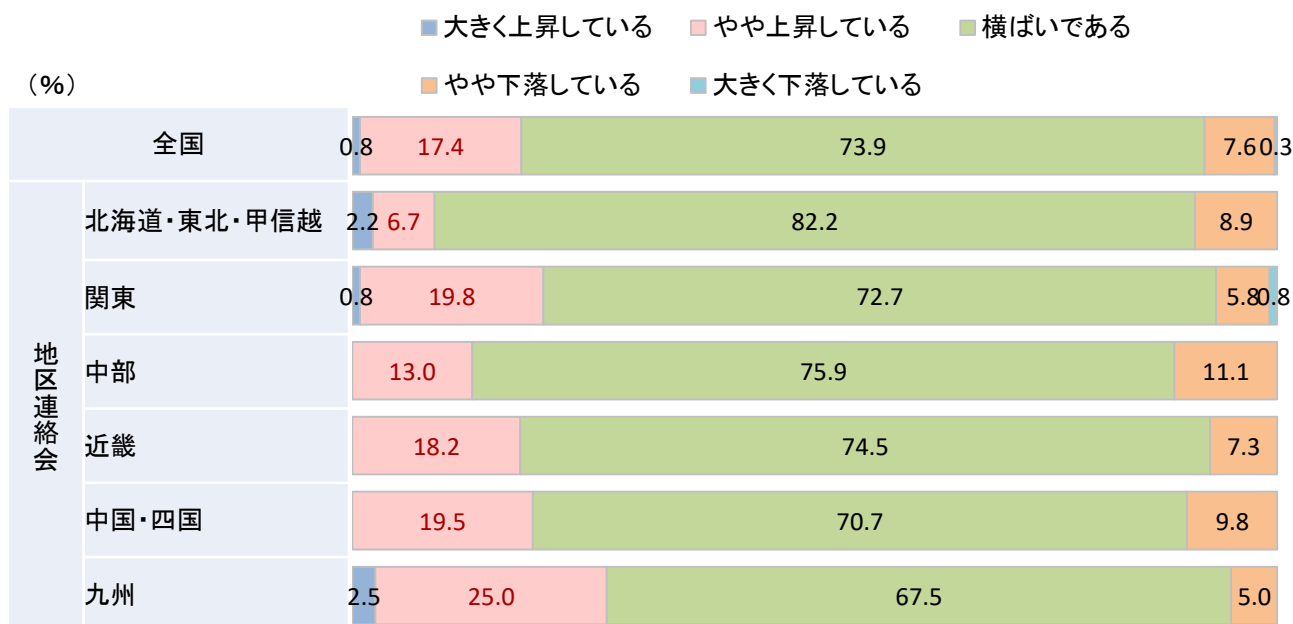
②-土地価格動向DI 平成29年1月予測値と実感値



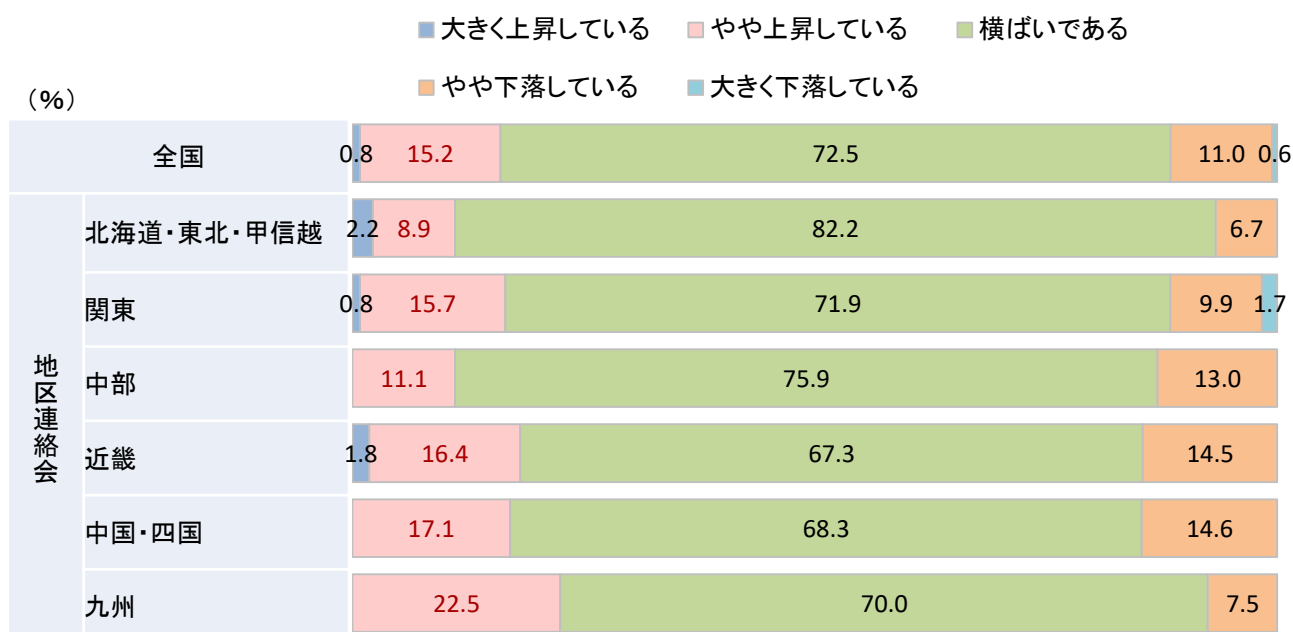
② 【土地価格の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、
3ヶ月後（平成29年4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？】



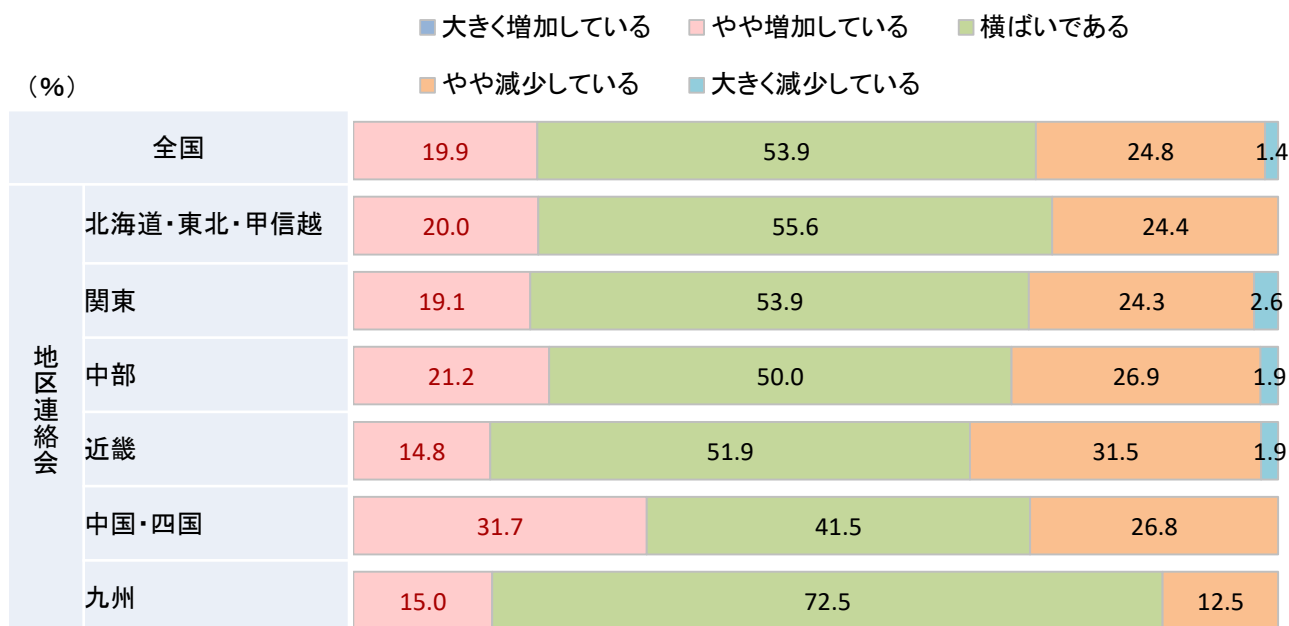
【3か月後はどうなると予測しますか？】



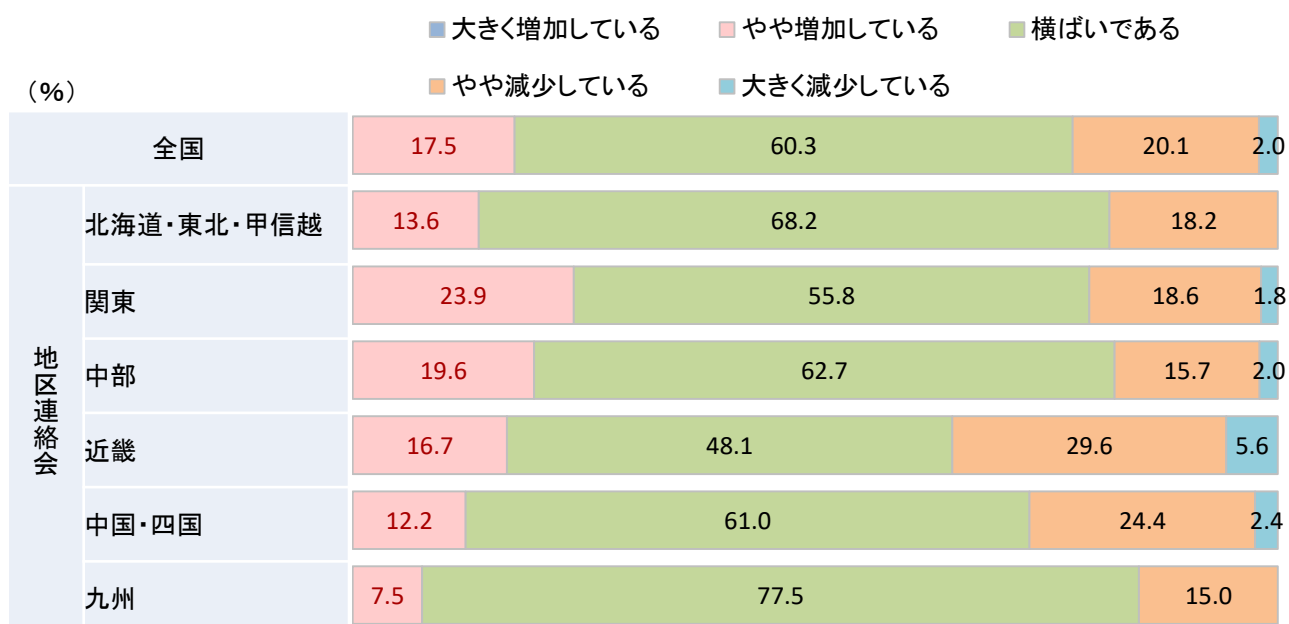
③ 【土地の取引件数の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、3ヶ月後（平成29年4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？】



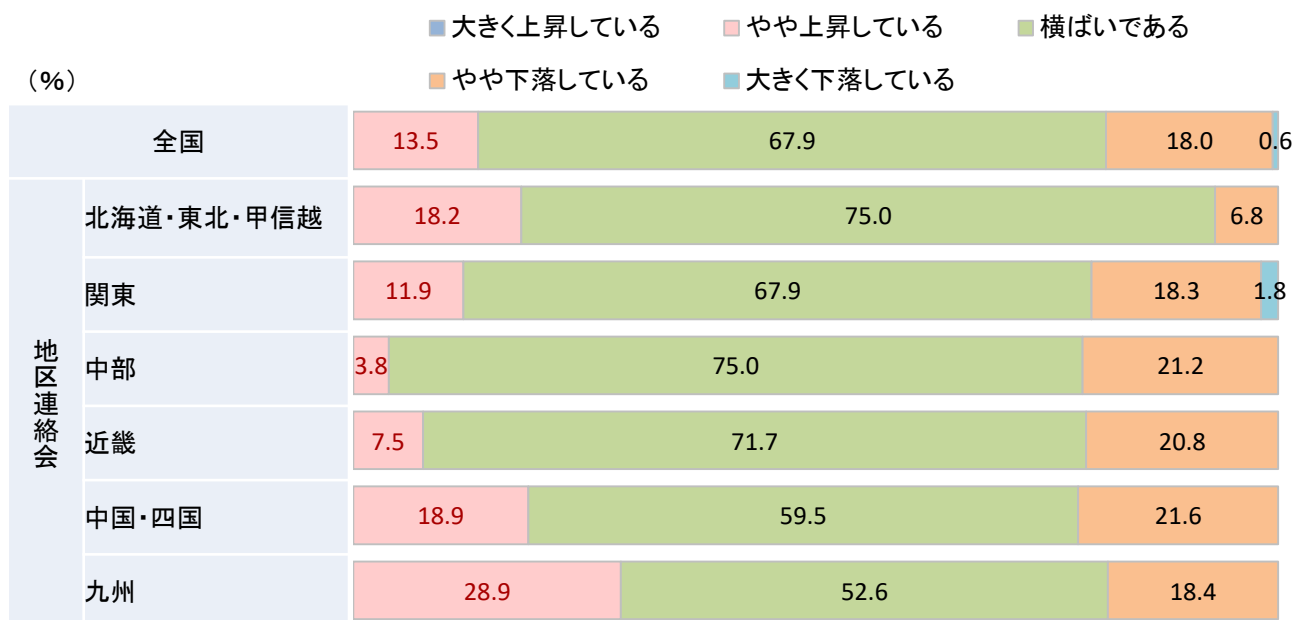
【3か月後はどうなると予測しますか？】



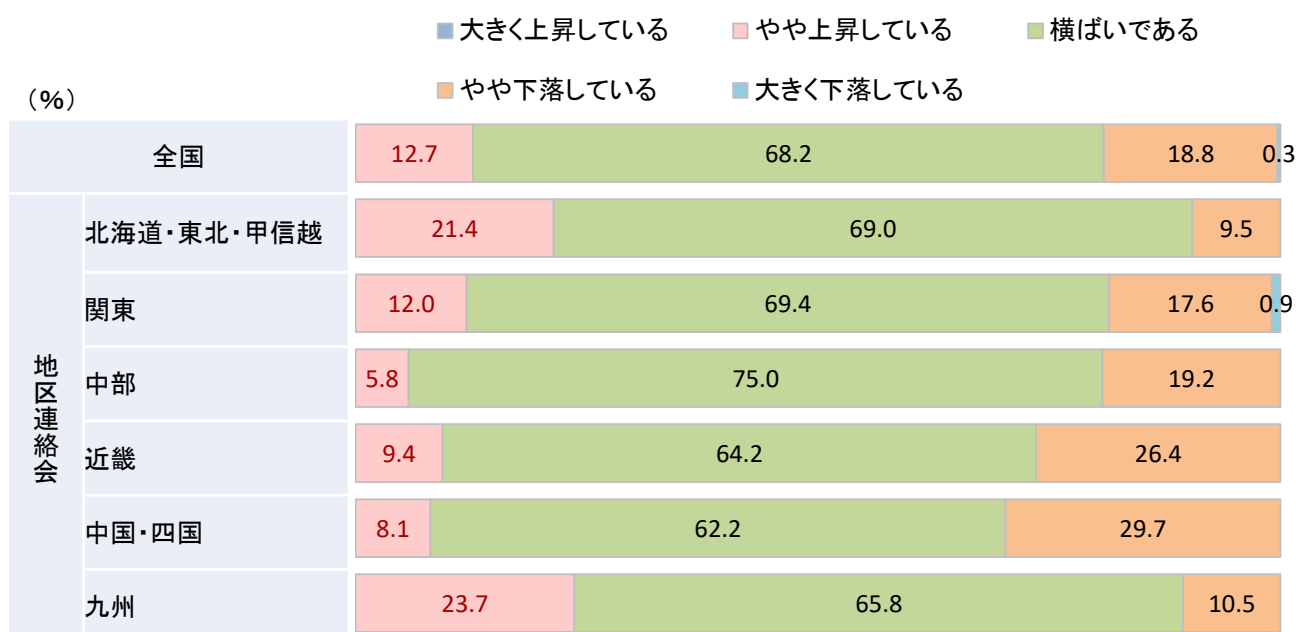
④【中古戸建住宅の取引価格の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、
3ヶ月後（平成29年4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？】



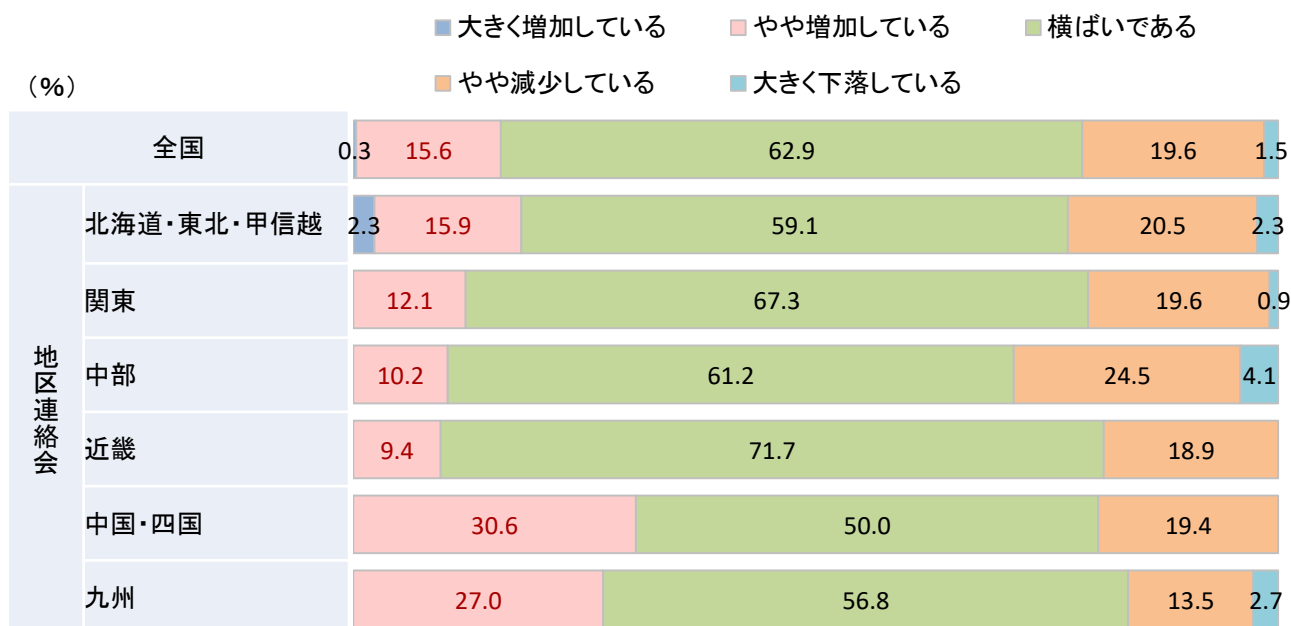
【3か月後はどうなると予測しますか？】



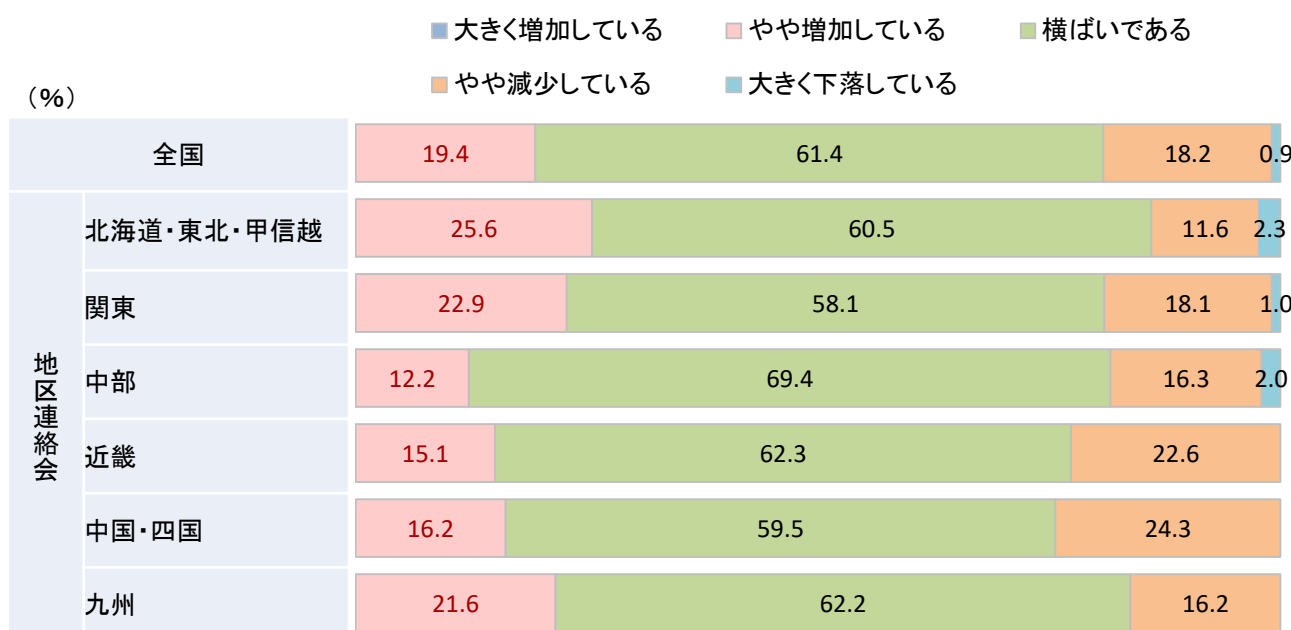
⑤ 【中古戸建住宅の取引件数の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、3ヶ月後（平成29年4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？】



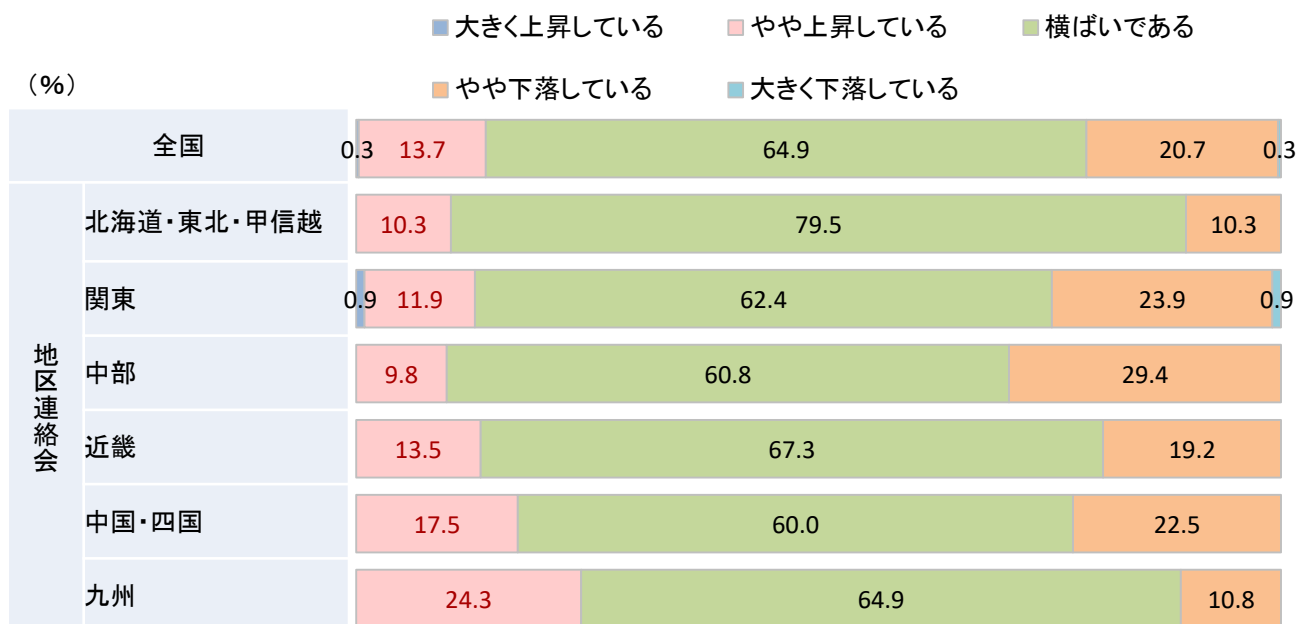
【3か月後はどうなると予測しますか？】



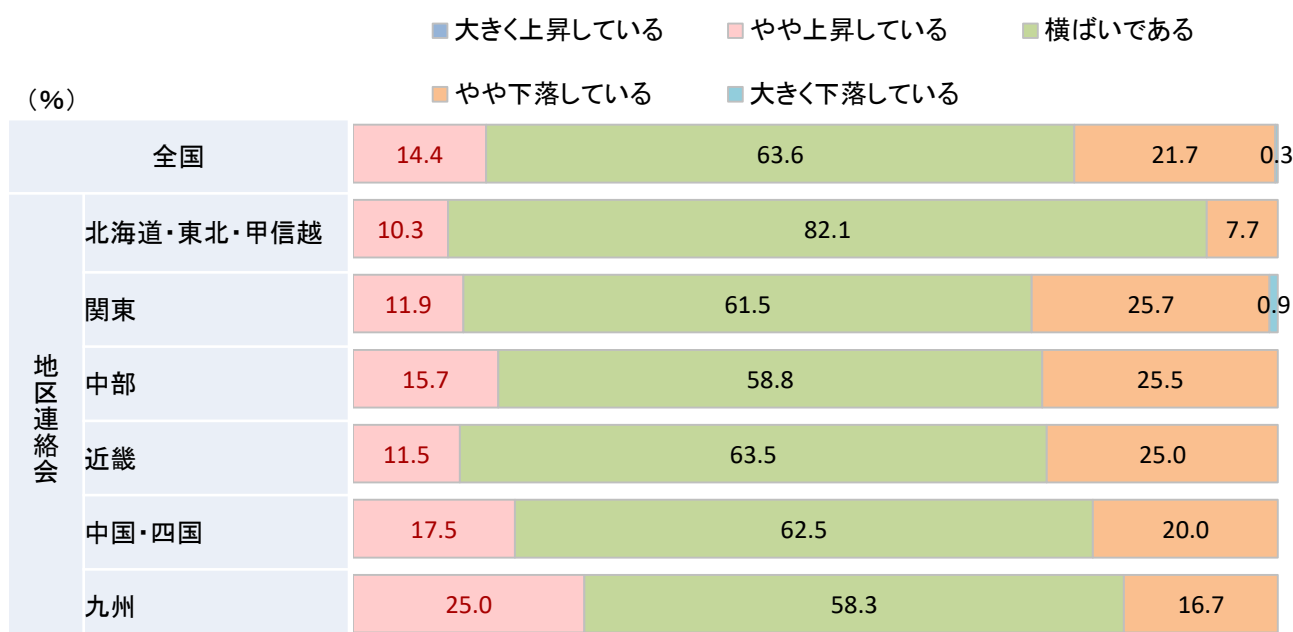
⑥ 【新築戸建住宅の取引価格の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、
3ヶ月後（平成29年4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？】



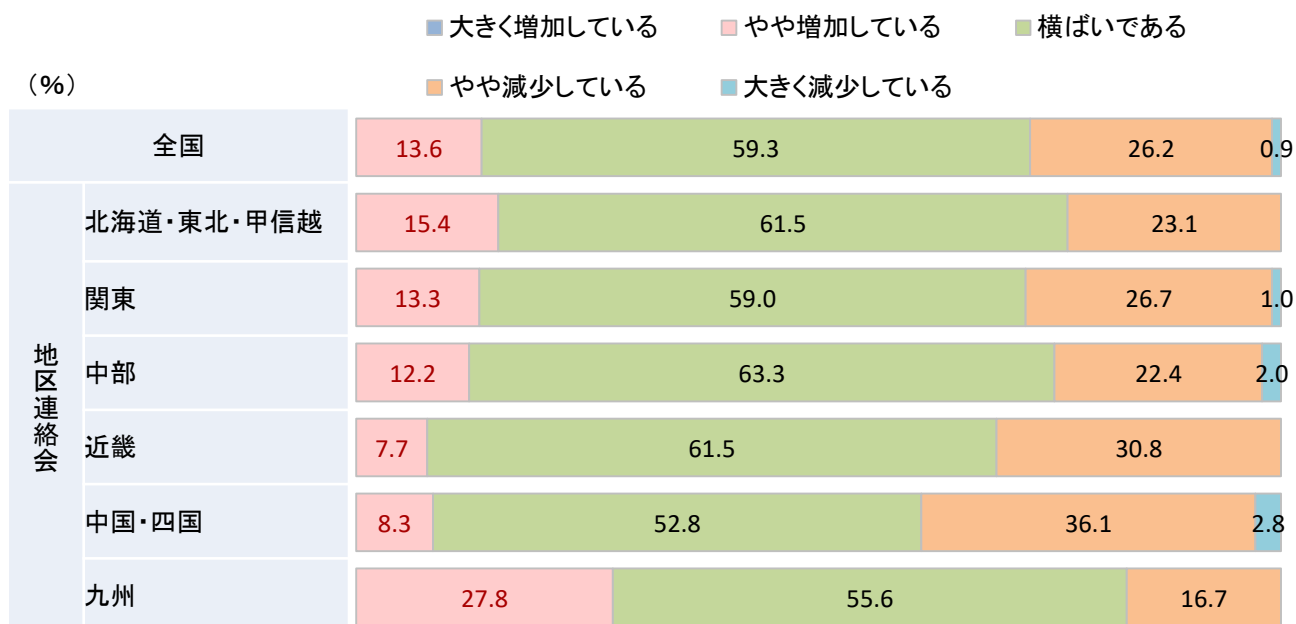
【3か月後はどうなると予測しますか？】



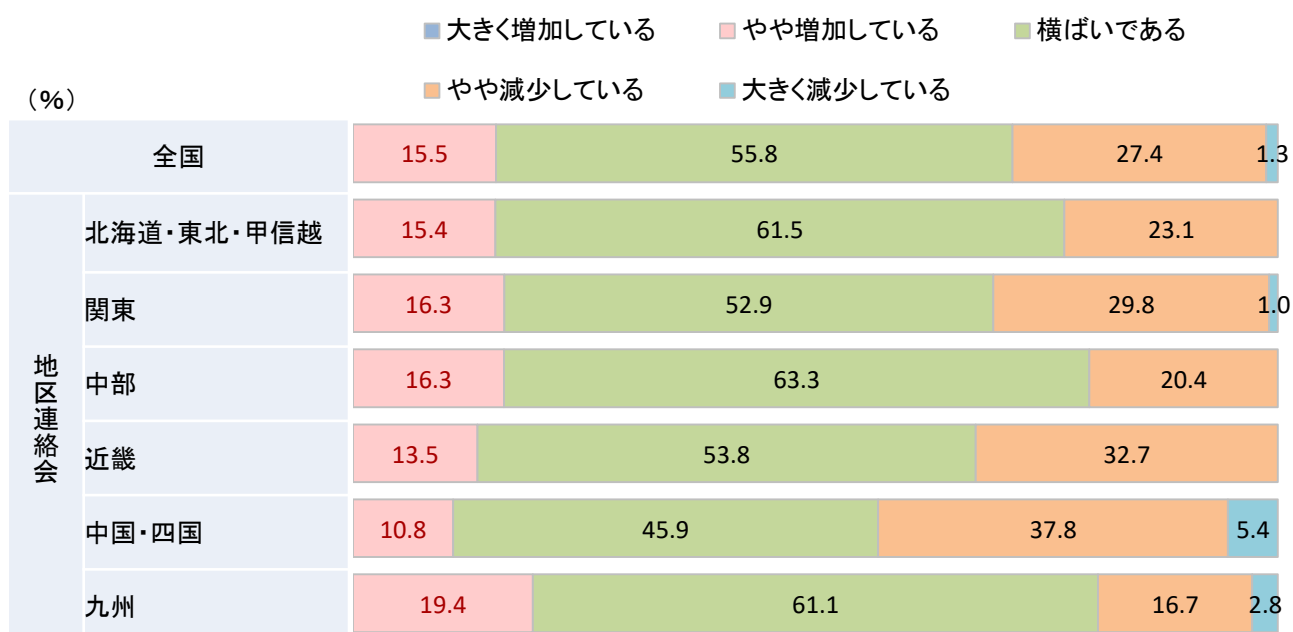
⑦ 【新築戸建住宅の取引件数の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、
3ヶ月後（平成29年4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？】



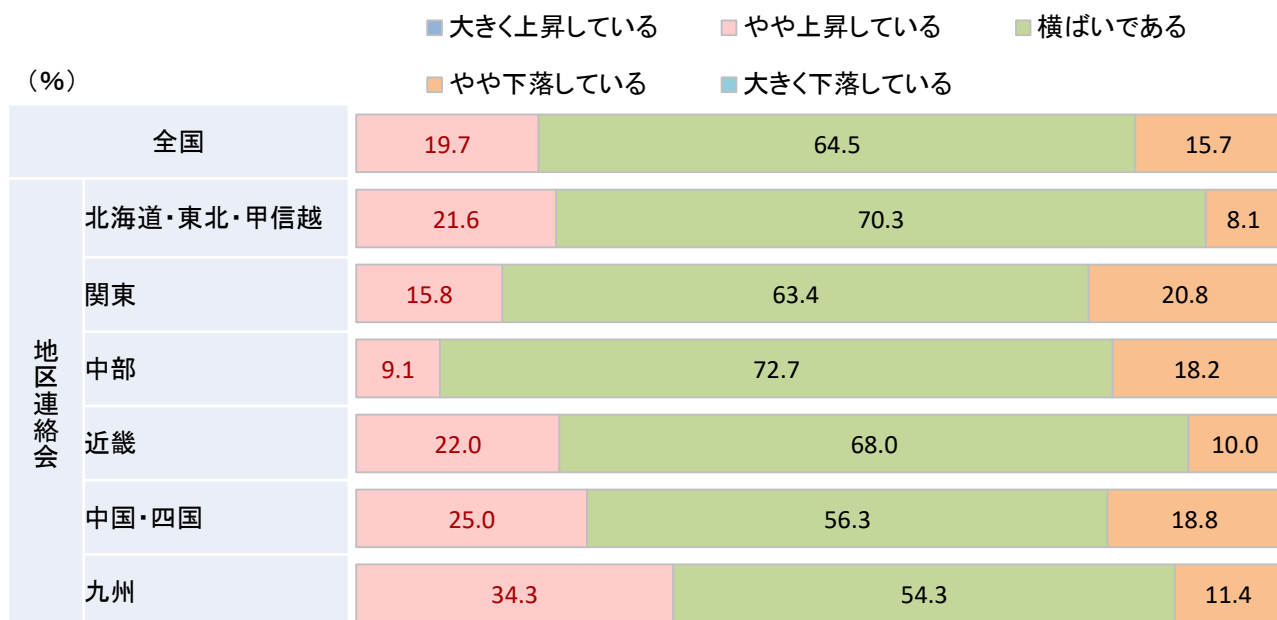
【3か月後はどうなると予測しますか？】



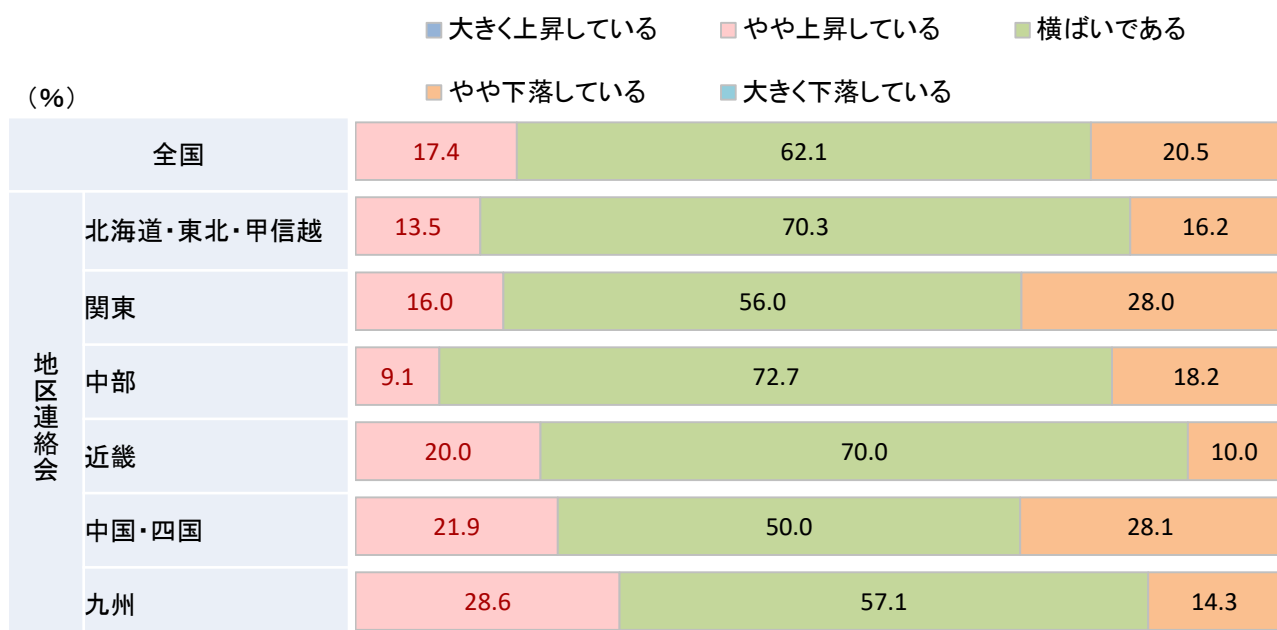
⑧ 【中古マンションの取引価格の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、
3ヶ月後（平成29年4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？】



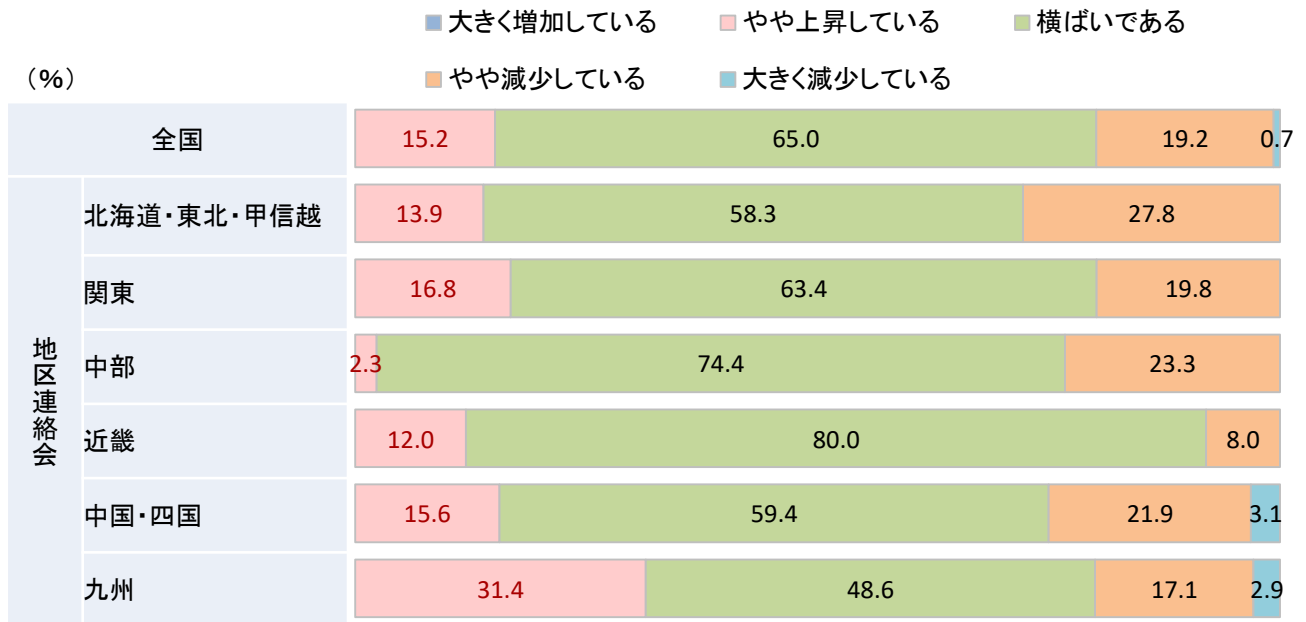
【3か月後はどうなると予測しますか？】



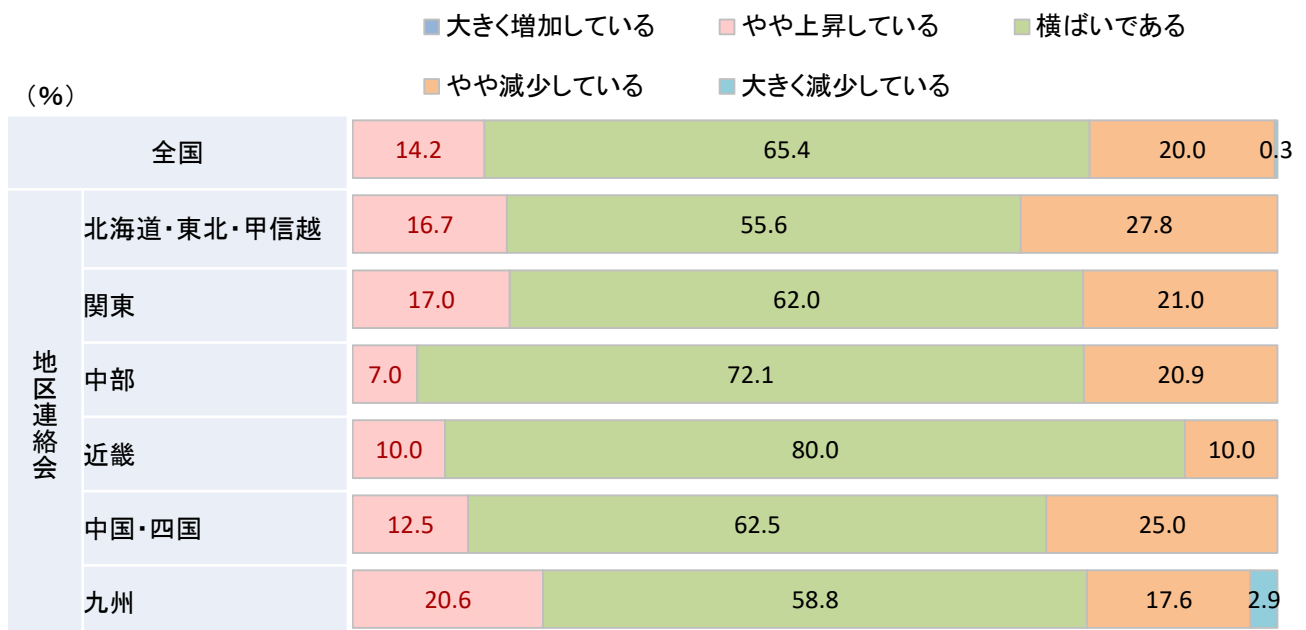
⑨ 【中古マンションの取引件数の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、
3ヶ月後（平成29年4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？】



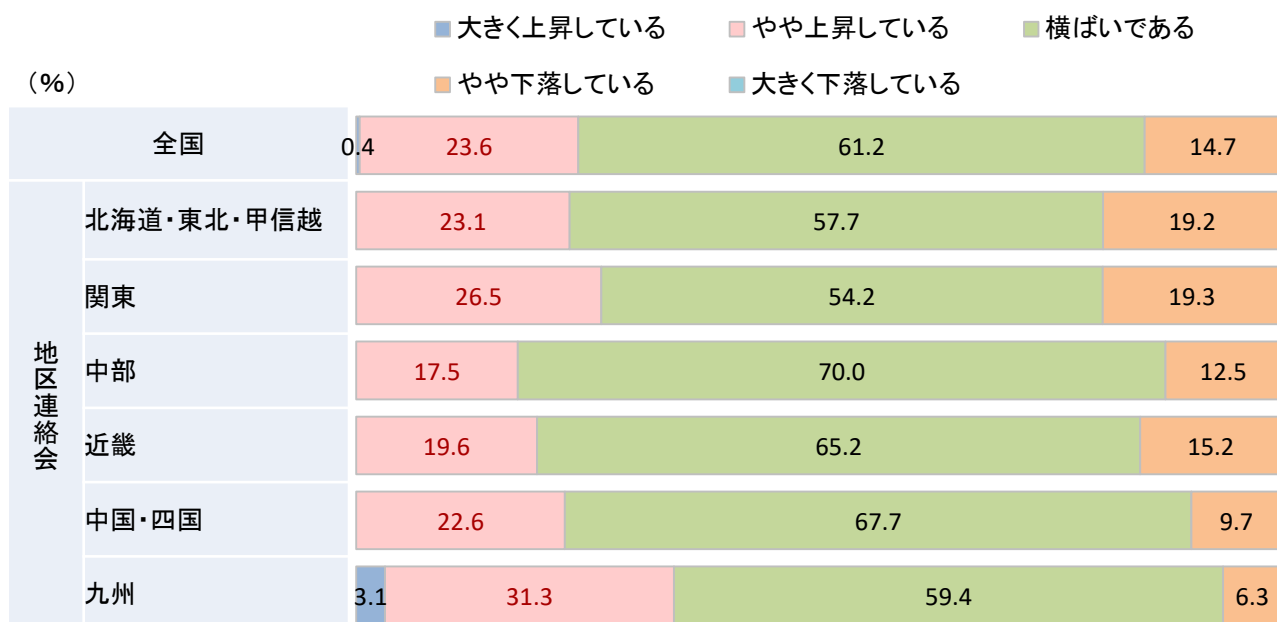
【3か月後はどうなると予測しますか？】



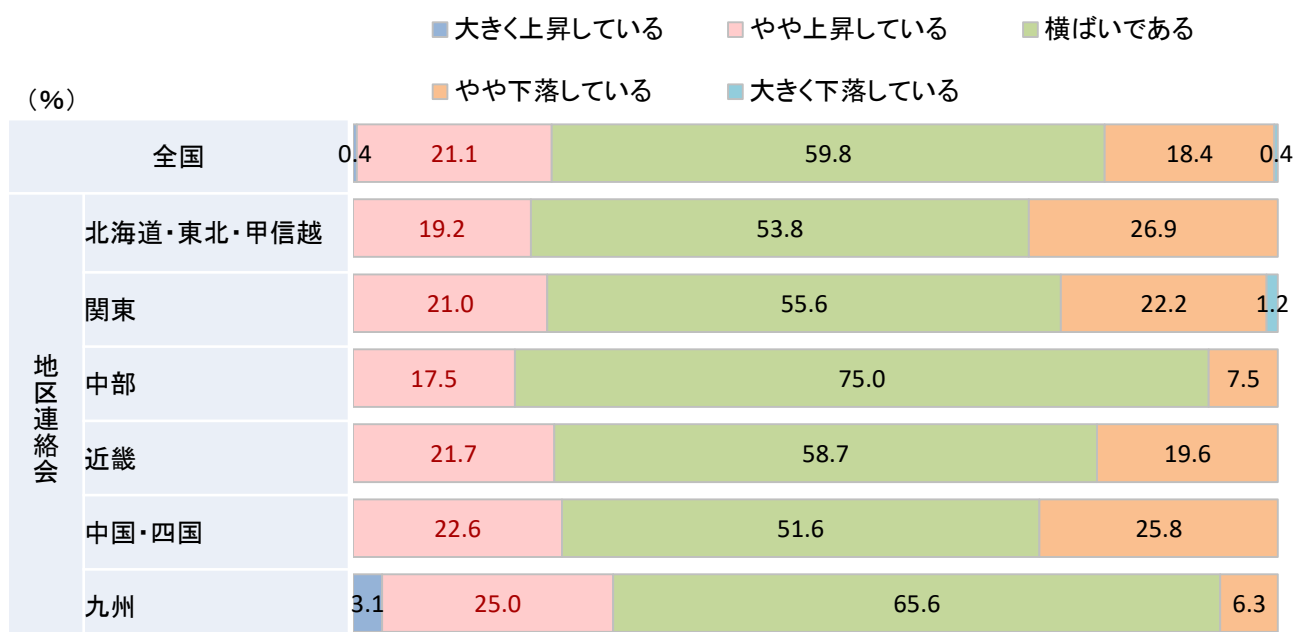
⑩ 【新築マンションの取引価格の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、3ヶ月後（平成29年4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？】



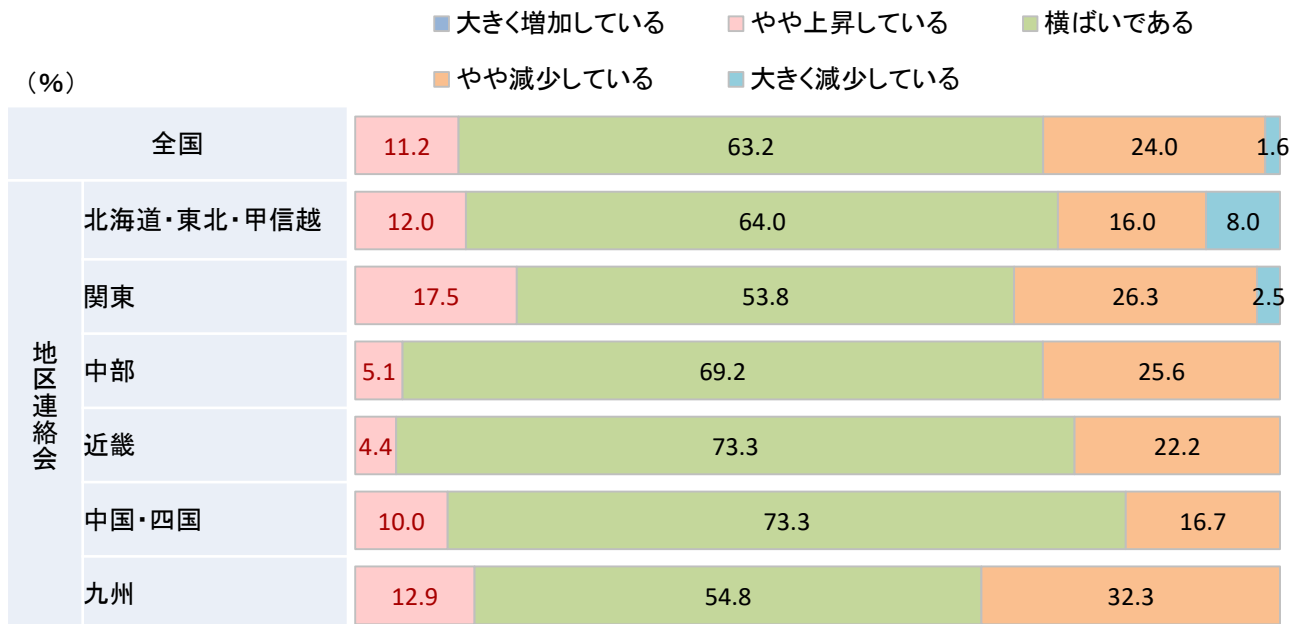
【3か月後はどうなると予測しますか？】



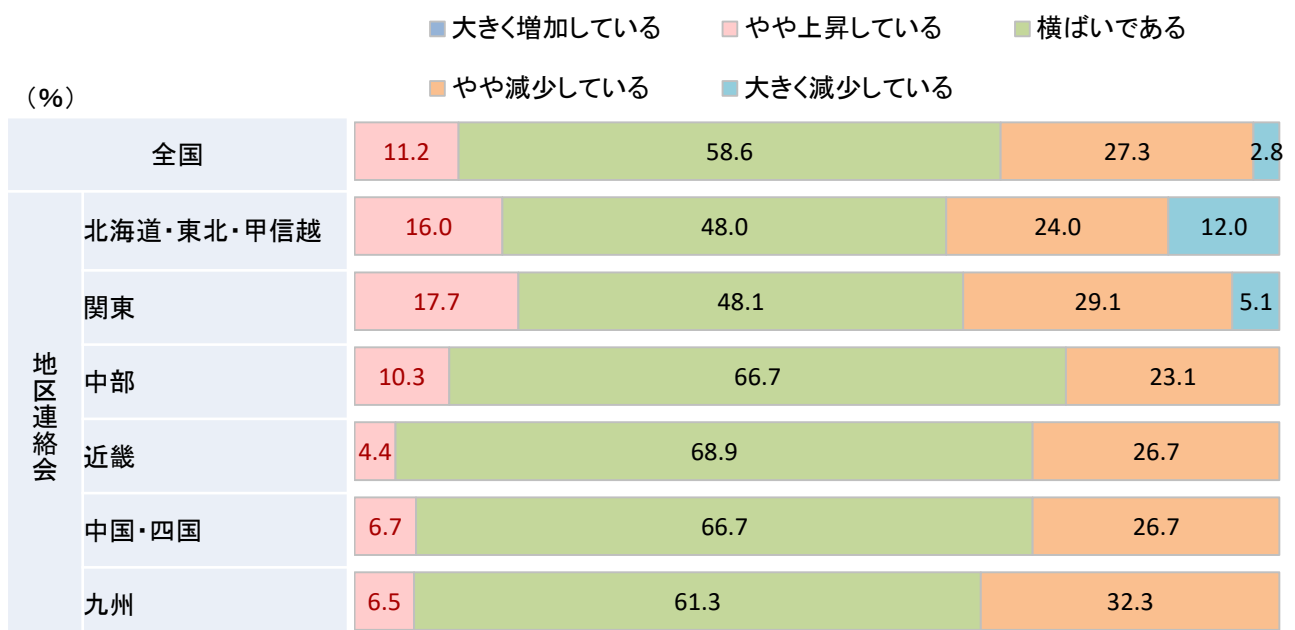
⑪ 【新築マンションの取引件数の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、
3ヶ月後（平成29年4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？】



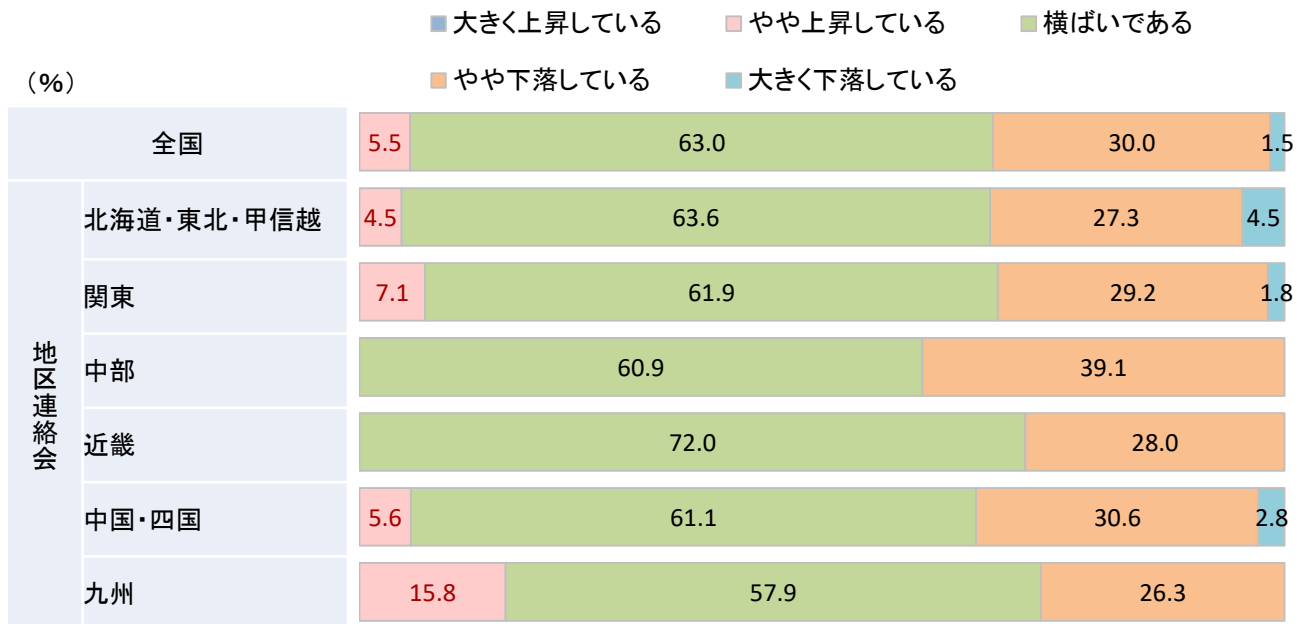
【3か月後はどうなると予測しますか？】



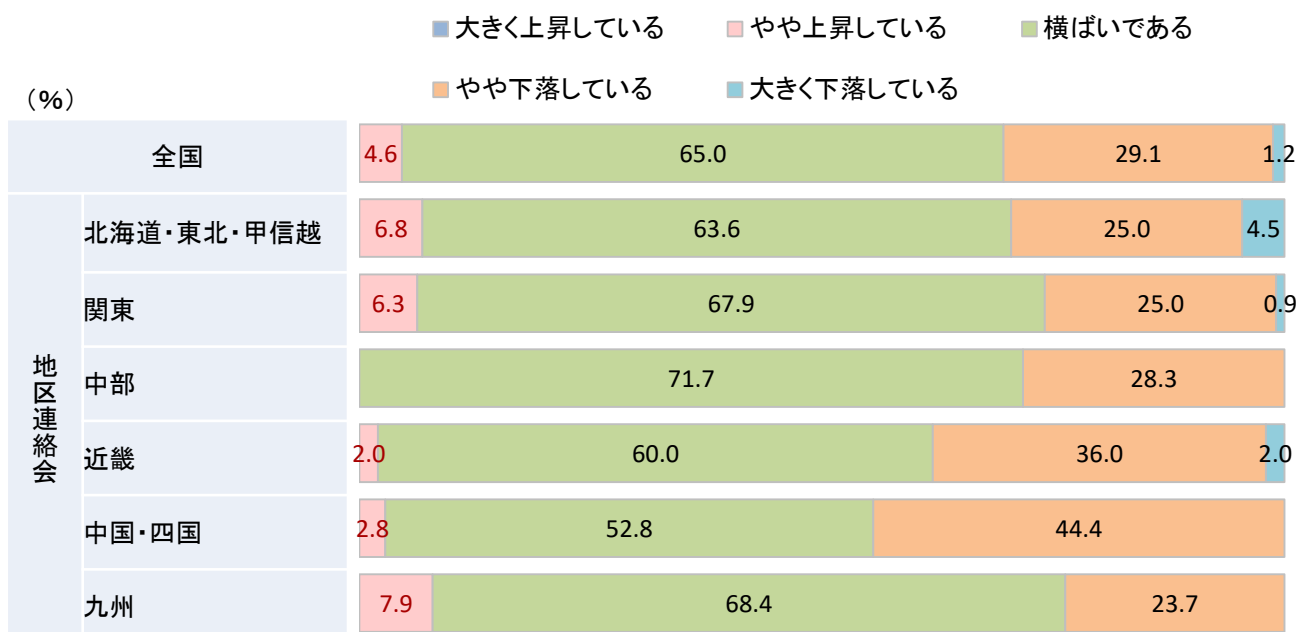
⑫ 【居住用賃貸物件の賃料の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、3ヶ月後（平成29年4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？】



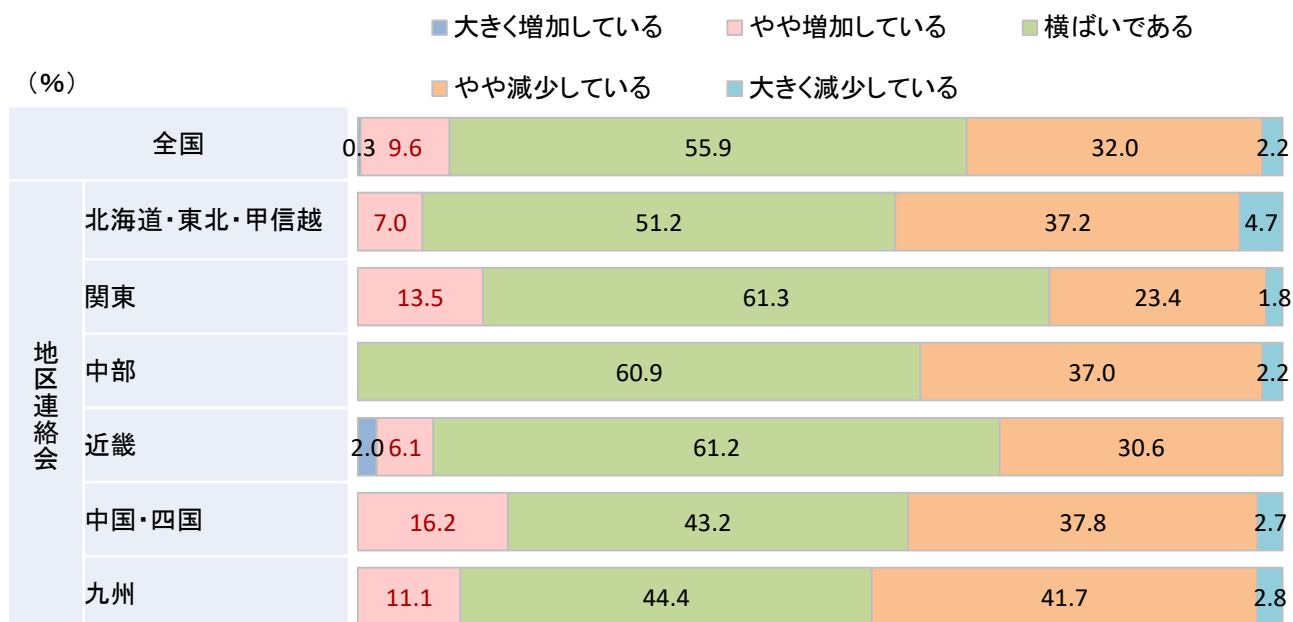
【3か月後はどうなると予測しますか？】



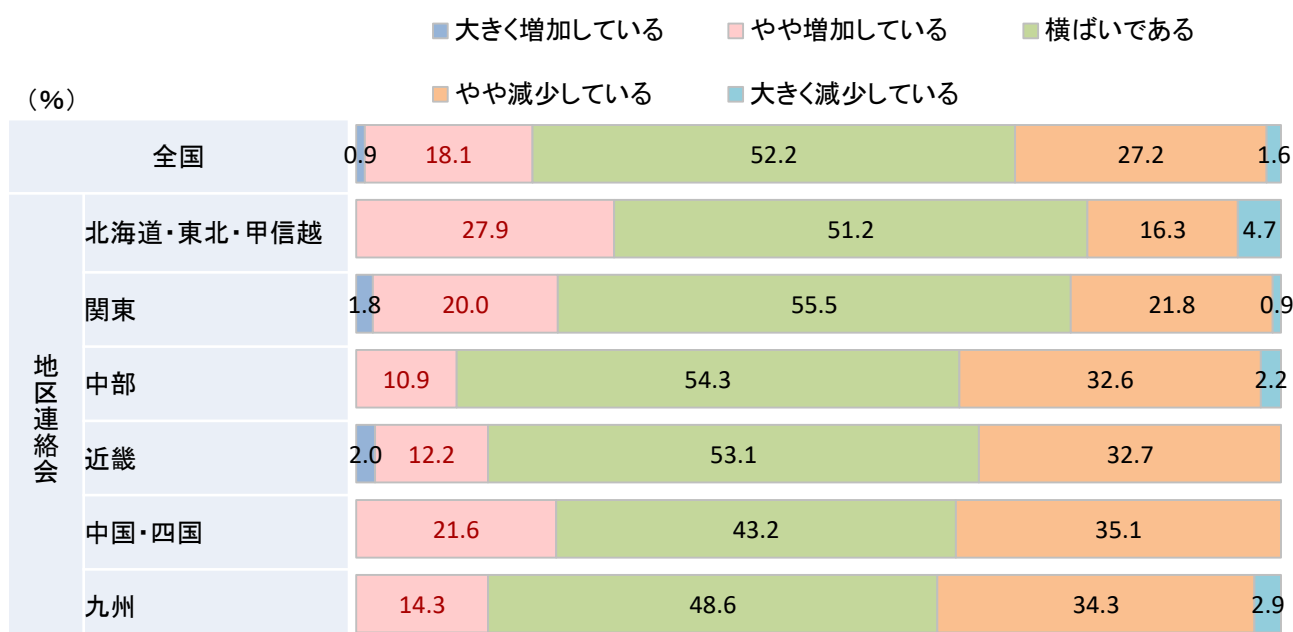
⑬ 【居住用賃貸物件の成約件数の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、
3ヶ月後（平成29年4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？】



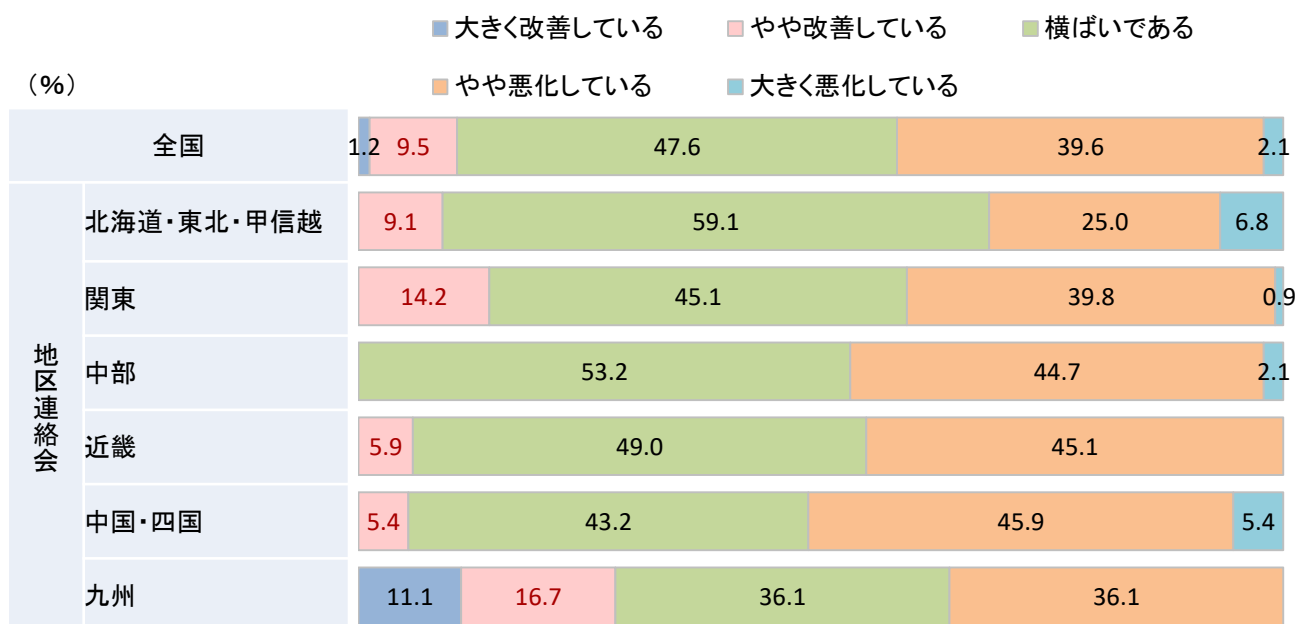
【3か月後はどうなると予測しますか？】



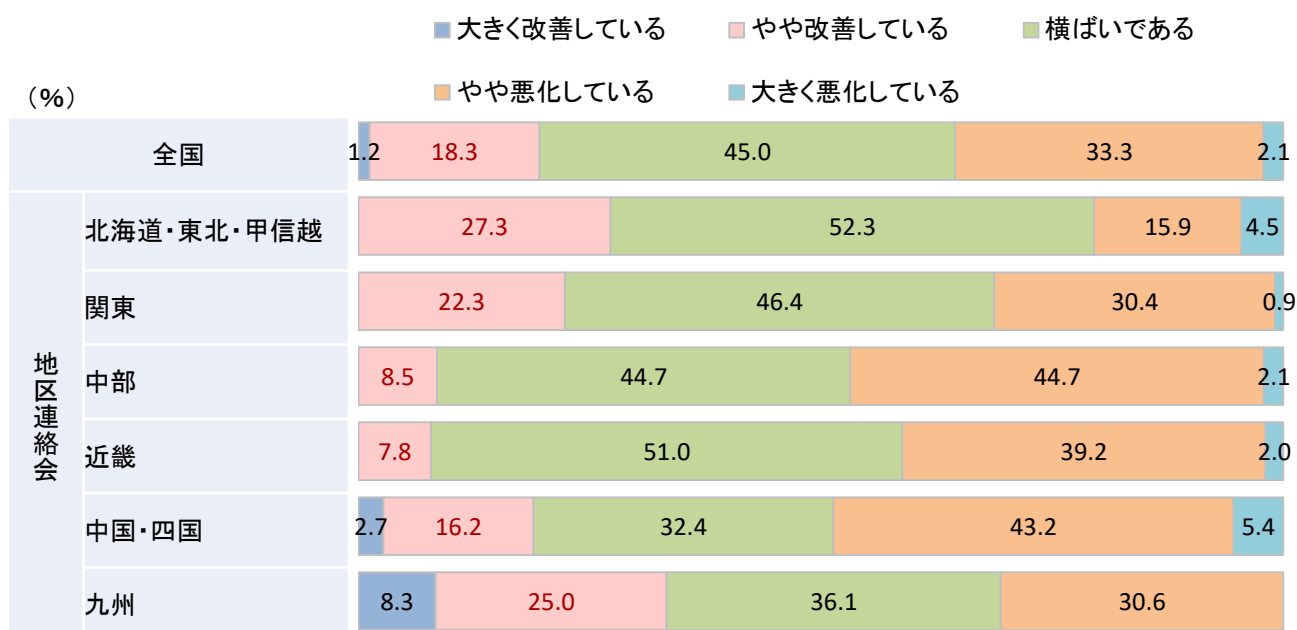
⑭ 【居住用賃貸物件の空室率の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、
3ヶ月後（平成29年4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？】



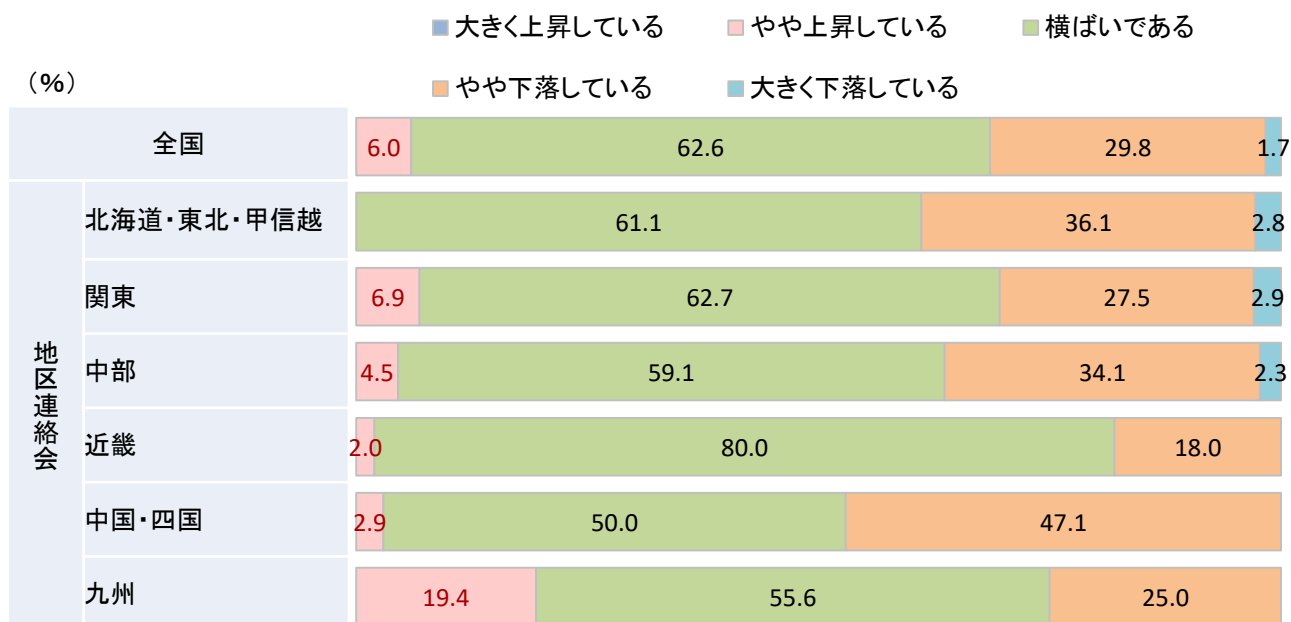
【3か月後はどうなると予測しますか？】



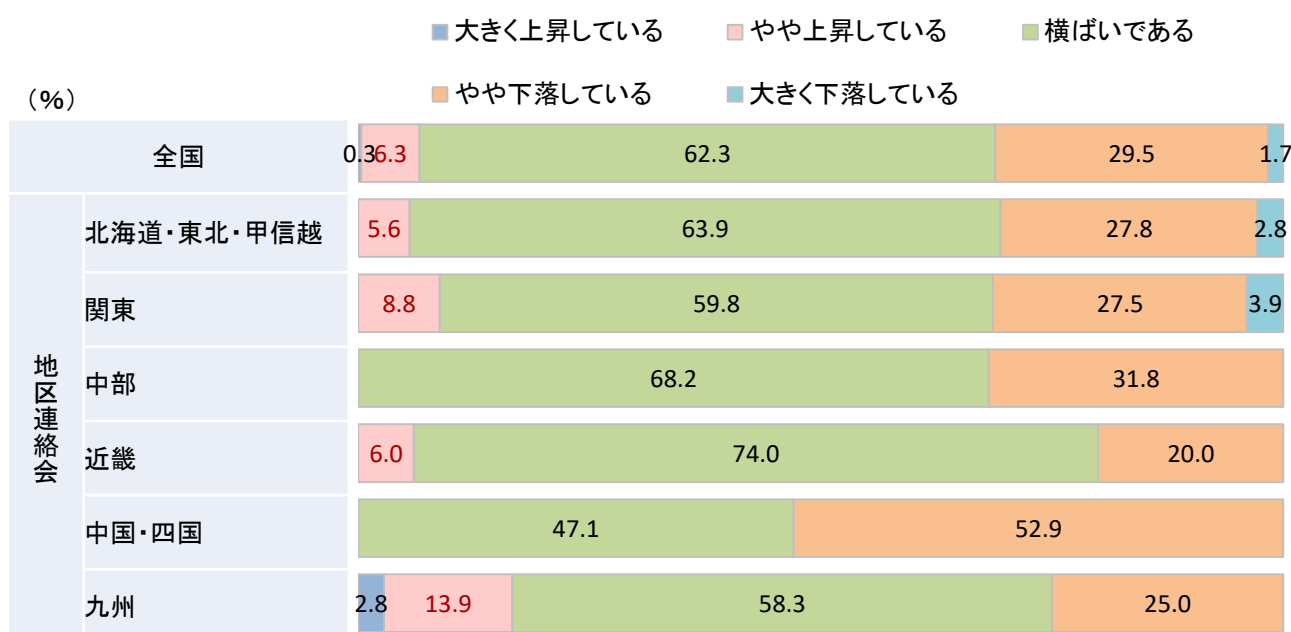
⑮ 【事業用賃貸物件の賃料の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、3ヶ月後（平成29年4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？】



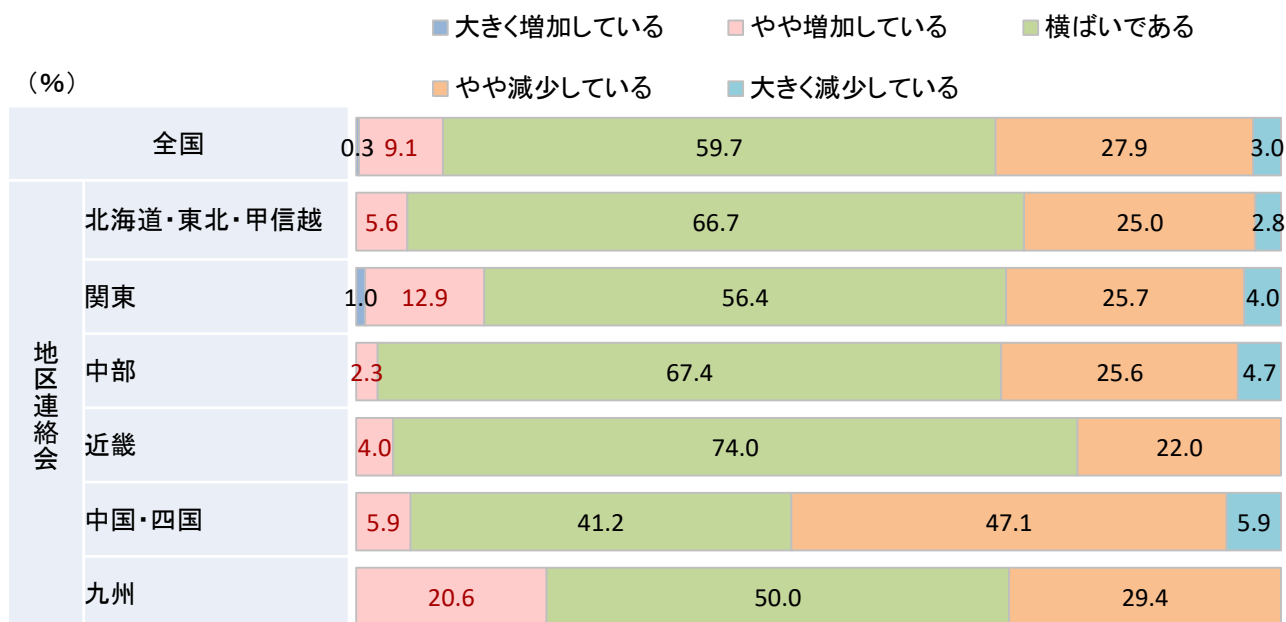
【3か月後はどうなると予測しますか？】



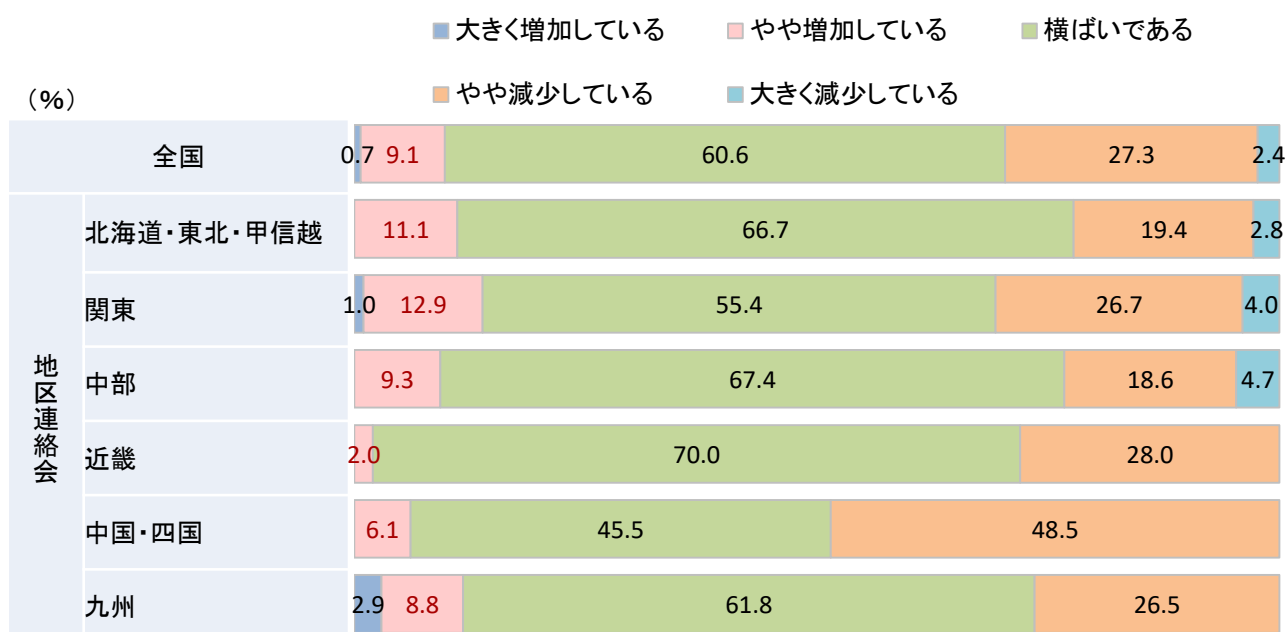
⑯ 【事業用賃貸物件の成約件数の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、
3ヶ月後（平成29年4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？】



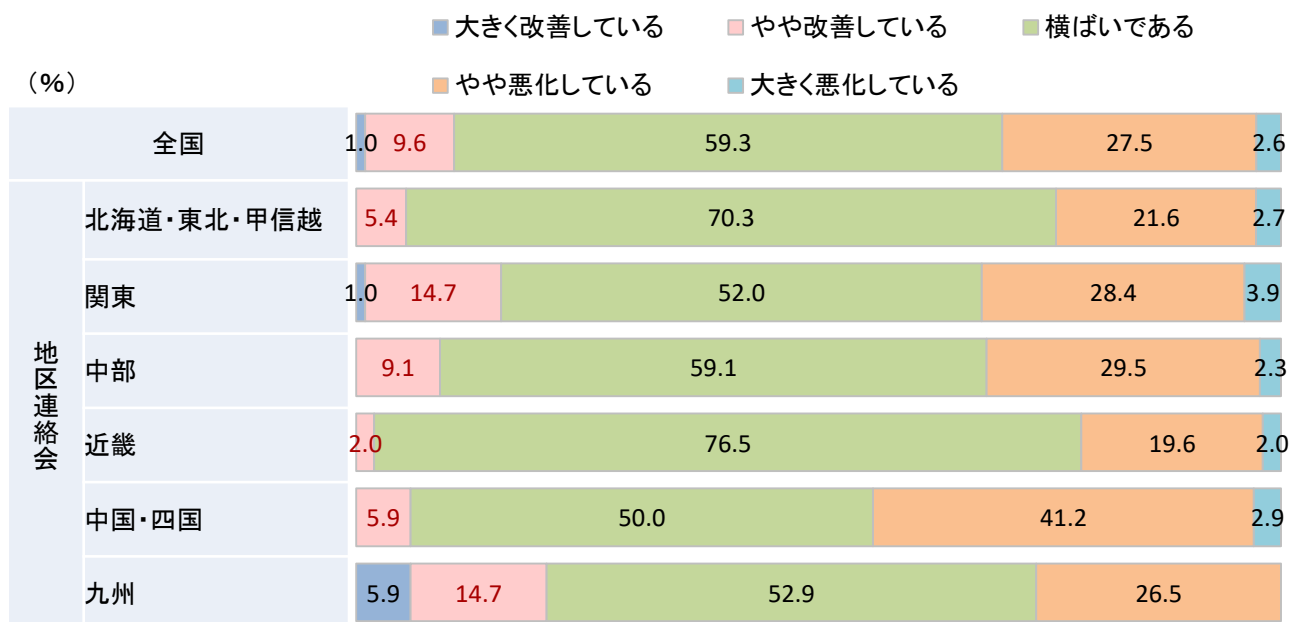
【3か月後はどうなると予測しますか？】



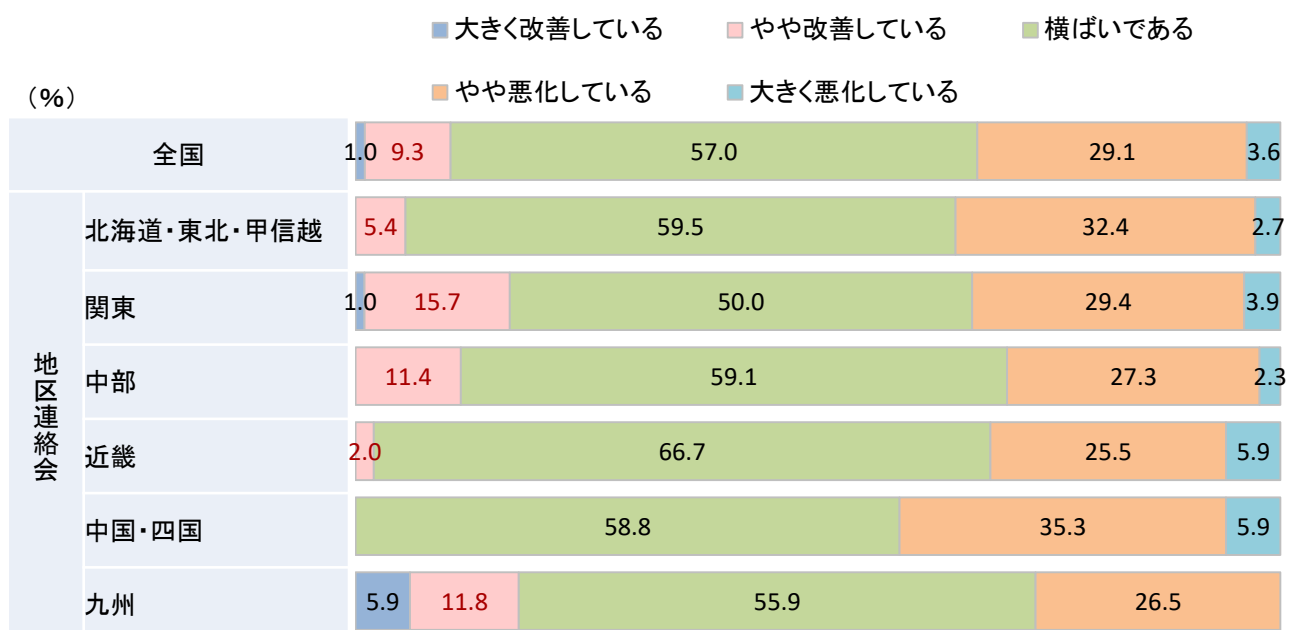
⑰ 【事業用賃貸物件の空室率の動向】

現在（平成29年1月1日）と3ヶ月前（平成28年10月1日）、
3ヶ月後（平成29年4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）
宮城	◎◎	売買、賃貸共に需要は下降に向かっていると思います。
神奈川	◎◎	繁忙期の賃貸が今後伸び悩むのではないかと やや心配です
茨城	○	土地・中古住宅・中古マンションは駅近辺については上昇傾向、事業用物については売買賃貸とも探している方または法人が増加傾向
東京	○	郊外型アパートの乱立と空室率upが目立つ。 金利動向によっては、住宅取得需要が衰えると危惧している。
愛知	○	即決ではないが迷っている期間が少なく、早く決まる。
京都	○	京都駅南方向地域は、簡易宿所の進出が活発で、同事業向け取引が、今のところ好調です。
岡山	○	需要のある地域の物件が極端に不足していると思います。
広島	○	値上がりしてるとか値下がりしているとかは場所にもよるので成漠然としすぎているようで… 都市部では値上がりがあっても郊外の山間部は値下がりが多いと…
香川	○	利回り物件の投機的売買が増えている。
愛媛	○	大手がスケールメリットを生かして営業している
福岡	○	土地代、建築費高騰を受け、物件価格は上昇せざるを得ないが、取得者層の収入が増えておらずこの乖離が一層拍車がかかる見通し。
熊本	○	熊本地震以降、仮設住宅や、みなし仮設住宅に入居した被災者の方が、どのタイミングで次の入居先の検討を始めるかのタイミングを見極めている。
熊本	○	震災、オリンピックの影響を強く反映しています。

（* 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）
北海道	△	3 か月～6 か月位の期間ではほとんど変化は見られない。
岩手	△	売買賃貸とも、全体的には取引件数は減少気味と感じられるが、一部地域に限り、取引件数が横ばい状態ではないでしょうか。
秋田	△	人口減少がすべてに悪影響である。競争心理が強くならなければ不動産市場は低迷を続ける事となる。
茨城	△	都市部への流入は続く。地方都市は少子高齢化が続く。 円安になり企業の業績が回復すれば株価連動で東京などの都市部は良くなると思うが地方は厳しさが続く。
栃木	△	都市計画決定と新交通システム導入決定により、近年大きく増加する見込みである。 空き家率が高まっている。
群馬	△	いかに潜在顧客を掘り出すが結果を出すと思う
埼玉	△	建売用地、マンション用地の価格上昇によりマンション専有面積の減少や建売土地面積の減少が目立ちます。
埼玉	△	新築分譲住宅の販売価格が売価と成約価格での差が開いている
東京	△	都心では土地価格が、高くなりつつあり、事業化が難しくなりつつある。
東京	△	売買では、指値が当たり前になってきていて、募集金額を初めから高めに提示し、指値を織り込んで金額を決めるようにしている。まるで大阪で商売をしている気分です。
東京	△	売買の市場が思った以上に悪い状況です。今後も市場の価格含め不安定だと判断します。
神奈川	△	エンドユーザーさまが価格に対してかなり敏感に反応しているように思えます。
福井	△	良い立地の売り土地は若干値上がりしている。
長野	△	3 ヶ月単位の調査では「横ばい」以外に答えようがないと思うのですが。 不動産市場はそこまで乱高下する状態にはありません。
岐阜	△	岐阜県高山市は、観光地のため高さの規制があり、分譲マンションの建設がほぼない状態です。
静岡	△	地域特性と元々需要の少ない地域とそうでない所の格差が有り今後の見通しが難しい。

（＊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）
愛知	△	物件を探す時にエリアを第一に考えているような気がします。以前に比べてエリアが狭くなっているような気がします。また、その中でも物件価格にとてもシビアで、よりお値打ちなものを、といった感覚がうかがえます。
大阪	△	古い空き家が増えている
兵庫	△	①区画整理事業地内でも保留地の売却がなかなか進まない状況にあります。（以前は申込みが多く抽選していました）②既存住宅の売り物が多くなってきています。
佐賀	△	住宅用地の問合せは以前と比べ増えているが、購入単価（予算）は減少している。マイナス金利で後押しされているが、実際予算が少ない方も購入を急がれている傾向がある。
熊本	△	空き家は増加傾向
熊本	△	地震後で、被災した方たちが今後のことについてまだ、様子見の状態で中々動きがないように思える。
大分	△	新築戸建に関して、通常より少々ハードルが上がり内容も良くなり更に金利面でも優遇があるフラット35だが、意外と当社では利用者が半々で全国の利用者割合が気になる。ZEHに関しても登録制で内容もハードルが高いのは大手優遇と言わざるを得ないことと省庁の予算取り合いに巻き込まれてるだけで、長期で見ると経産省が手を引きかねない結果も容易に予想ができる。 問題は高齢化が進み新分野の施工が出来なくなる小工務店や大工などの職人になる。当然棟梁が施工出来ないとすれば若手が技術を踏襲することもなく使えない大工として烙印を押されてしまうからだ。 自社では継承や新規施工の導入を積極的に行っているが、全国的にどうか？
鹿児島	△	不動産市場に影響がありそうなことの一つに、婚姻などによる不動産取得後3年以内の離婚による財産分与または売却物件が増えつつあるが、残債整理の可否が問題となっている。
沖縄	△	人気地区の商業地に値上がり傾向がある。
神奈川	×	対象物件の幅が広いので、ひとえに言い表せない部分があります。
京都	×	流通する場所には、土地も中古も売買するものがない。流通しにくいものは多い。両極端な現象。アパートについては過剰に建設され過ぎている。
鹿児島	×	鹿児島まで景気の波は、まだ来ていないように思える

（＊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