

MISAWA-MRD不動産流通市場調査

平成 19 年 4 月の市場動向

首都圏 : 宅地・一戸建て、 価格の上昇から購買行動が弱まる

宅地 : 価格の上昇が進み購買行動に低下の動き
一戸建て : 現在価格の「上昇」が過去最高を更新
中古マンション : 現在・今後価格とも「上昇」が過去最高値を記録

中京圏 : 現在価格の「上昇」回答、 一戸建て・中古マンションで過去最高に

宅地 : 購買需要が圧倒的で価格の上昇傾向が続く
一戸建て : 「買手の存在」が過去最高を更新、現在価格の「上昇」も過去最高に
中古マンション : 現在価格の「上昇」が過去最高に、「下降」も過去最低を更新

近畿圏 : 宅地・一戸建て市場、 ともに購買需要は旺盛

宅地 : 購買需要が強く、価格動向は上昇傾向が続く
一戸建て : 引合・成約件数は「横ばい」主流の安定的な市況
中古マンション : 根強い購買需要の継続により、価格動向は安定感を増す

福岡圏 : 宅地・一戸建て、 強い購買需要から市況は好調に

宅地 : 購買需要が強く、市況は春の需要期で好調に
一戸建て : 引合・成約件数とも増加傾向に転じ、宅地同様に好調な市況
中古マンション : 購買需要が弱く、価格の下降傾向が進み、市況は低調

[総 評]

春の需要期に入り、例年であれば不動産市況は活況に移る時期であるが、首都圏の宅地・一戸建て市場においては価格の強い上昇圧力が続いたことを背景に、引合状況に弱まる動きがうかがえた。一部では需要者の購買能力を越える状況があるものと推察される。

一方、中京圏と近畿圏の宅地市場は、引き続き価格の上昇傾向が続く中、引合件数も増加傾向となっており、活発な市況となっている。

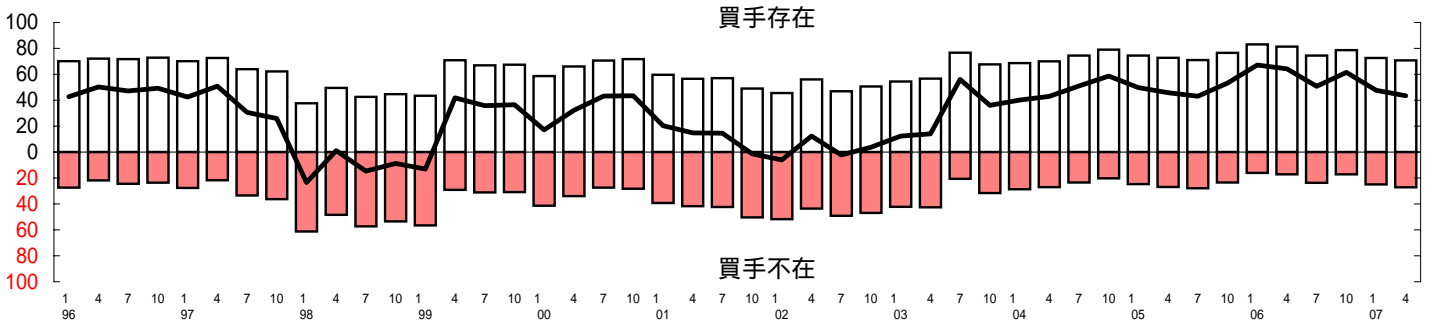
また、供給減少が伝えられる新築マンション市場の影響からか、中古マンション市場では価格上昇の兆しがうかがえた。首都圏・中京圏の現在価格では、ともに「上昇」回答が過去最高値を記録し、価格動向は調査開始以来見られなかった上昇傾向へと転じている。

ミサワエムアールディー株式会社(本社・東京、取締役社長 出口 泰規)では、現在の不動産流通市場の動向を探るため、四大都市圏を中心とした会員不動産会社 3,000社 を対象に調査を行ない、このほど平成19年 4月度の調査結果がまとまりましたのでご報告いたします。

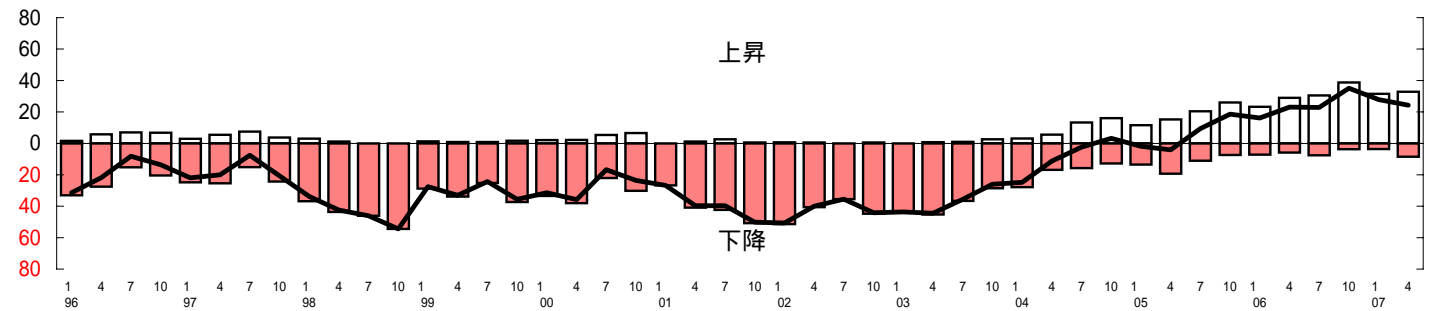
尚、詳しい内容については添付の資料をご参照下さい

首都圏宅地市場の推移

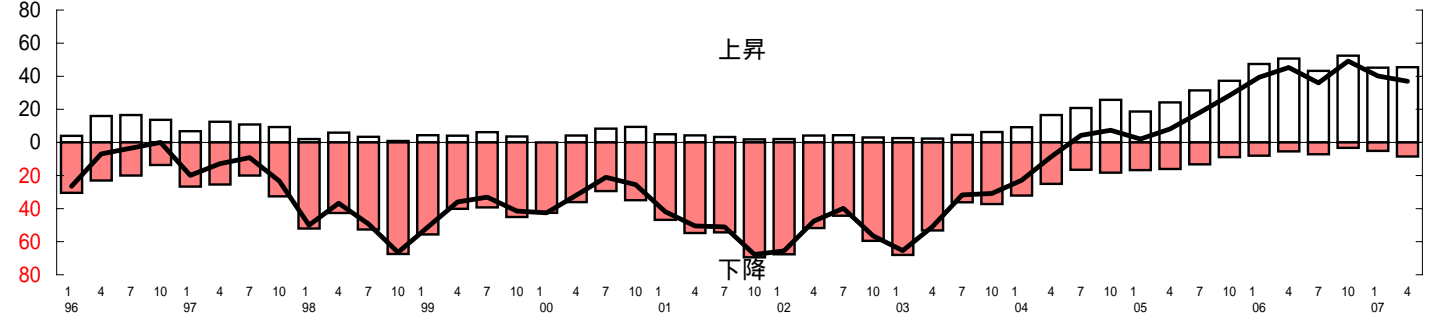
[需給状態] (%)



[現在価格] (%)



[今後価格] (%)



折れ線グラフは「上昇」回答と「下降」回答との差を表しています。

以上

ミサワエムアールディー株式会社
取締役社長 出口 泰規

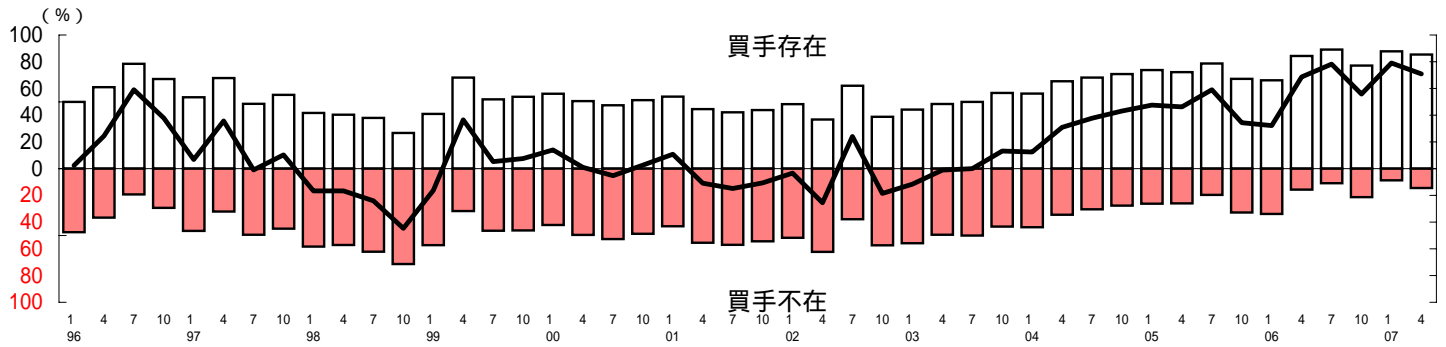
本件に関する問い合わせ先

調査内容について
ミサワエムアールディー株式会社
不動産情報サービス部
03-3345-7991
中島俊哉

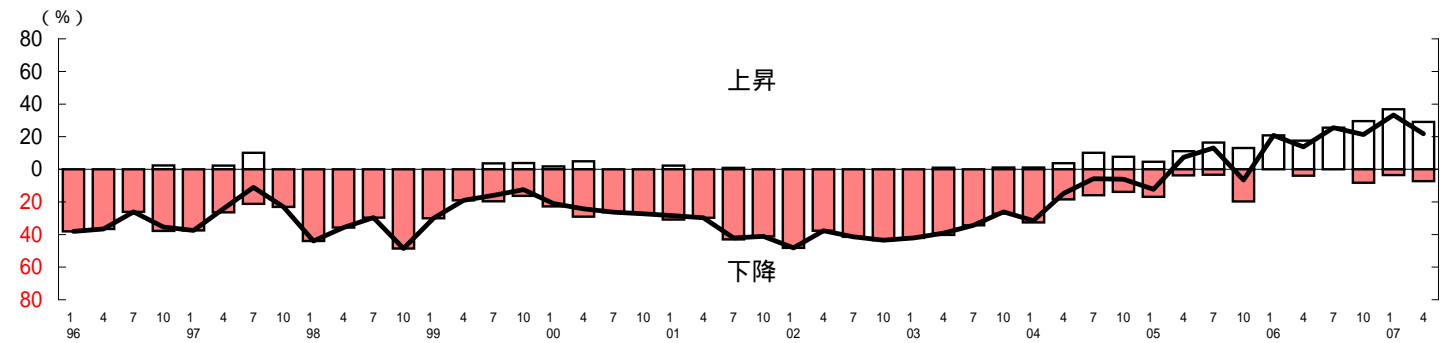
調査の主旨について
ミサワホームホールディングス株式会社
広報・IRグループ
03-3349-8088
中村 孝

中京圏宅地市場の推移

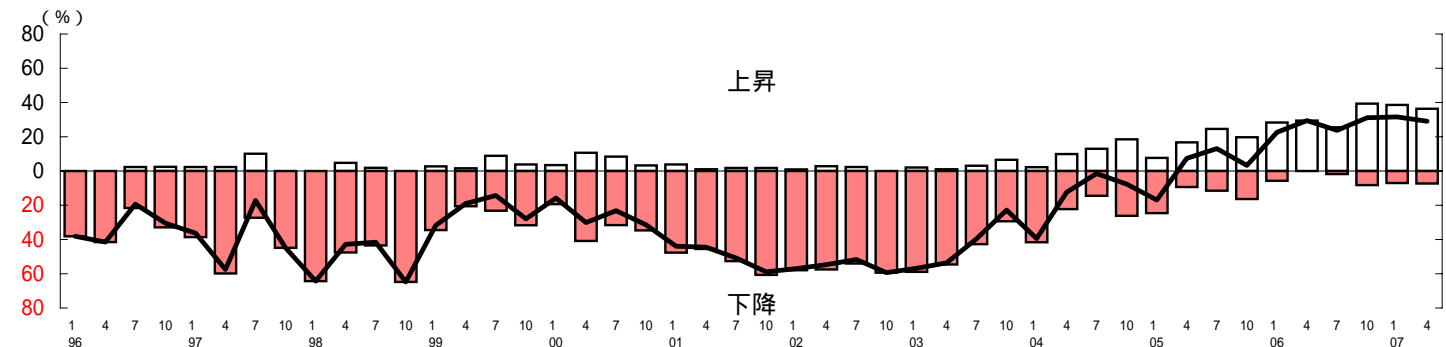
[需給状態]



[現在価格]



[今後価格]



折れ線グラフは「上昇」回答と「下降」回答との差を表しています。

以上

ミサワエムアルディー株式会社
取締役社長 出口 泰規

本件に関する問い合わせ先

調査内容について

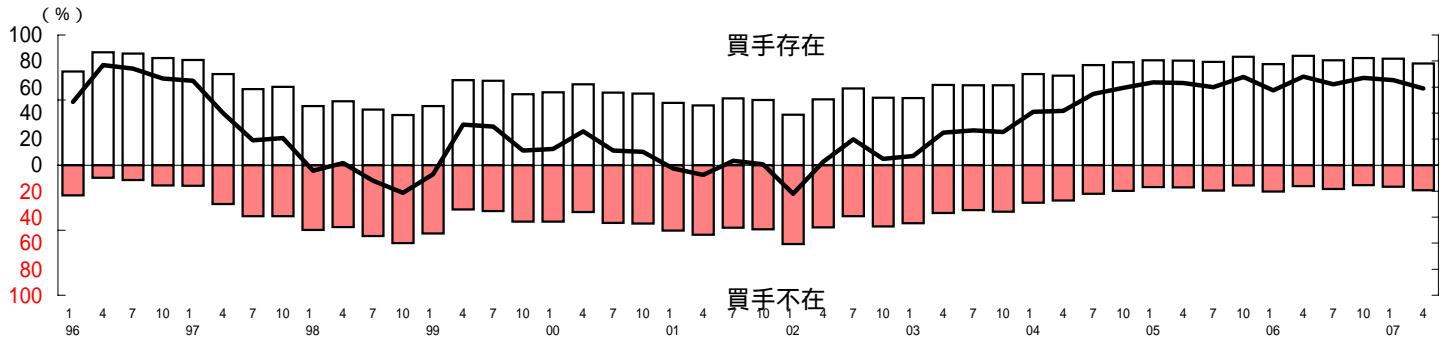
ミサワエムアルディー株式会社
不動産情報サービス部
03-3345-7991
中島俊哉

調査の主旨について

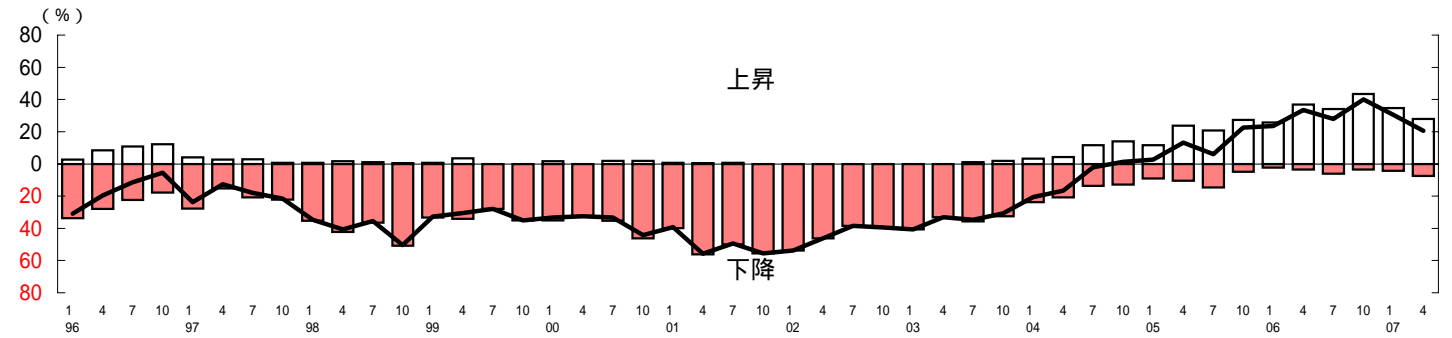
ミサワホームホールディングス株式会社
広報・IRグループ
03-3349-8088
中村 孝

近畿圏宅地市場の推移

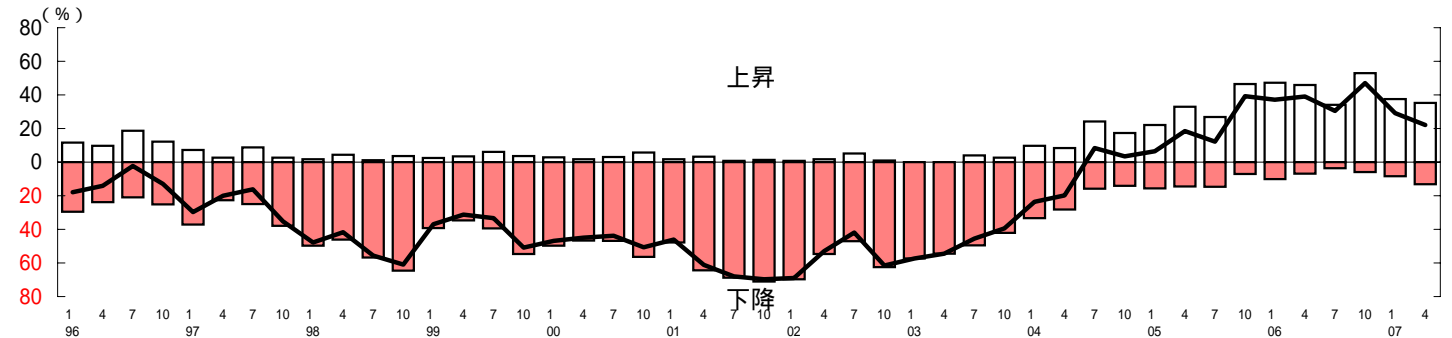
[需給状態]



[現在価格]



[今後価格]



折れ線グラフは「上昇」回答と「下降」回答との差を表しています。

以上

ミサワエムアルディー株式会社
取締役社長 出口 泰規

本件に関する問い合わせ先

調査内容について

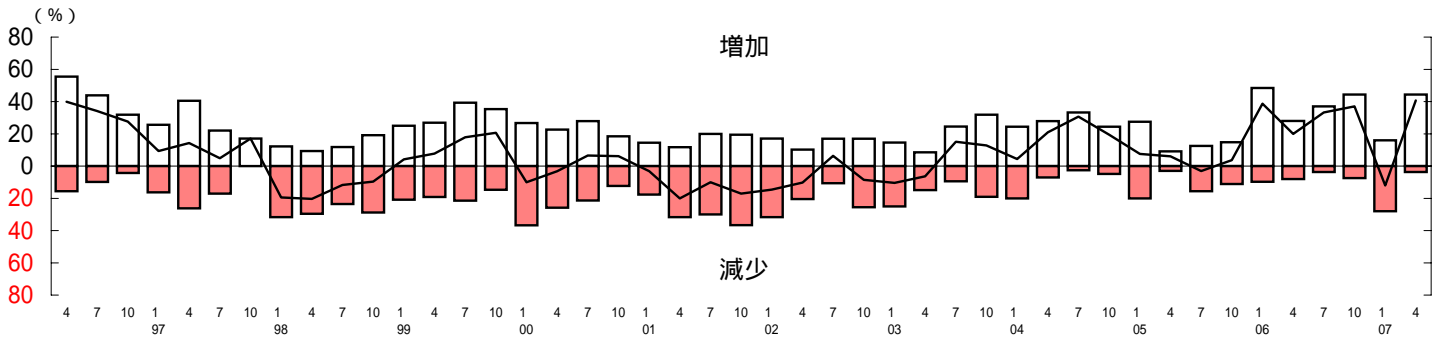
ミサワエムアルディー株式会社
不動産情報サービス部
03-3345-7991
中島俊哉

調査の主旨について

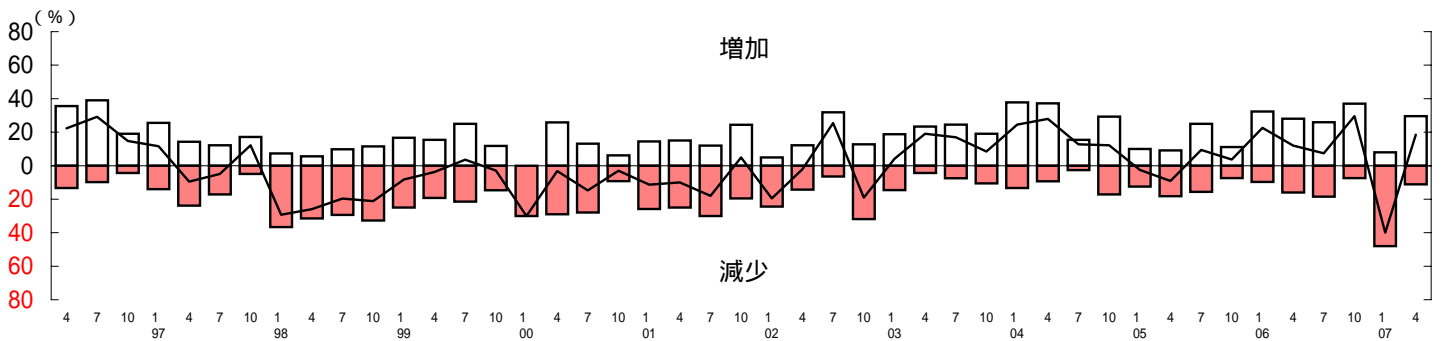
ミサワホームホールディングス株式会社
広報・IRグループ
03-3349-8088
中村 孝

福岡圏の引合件数

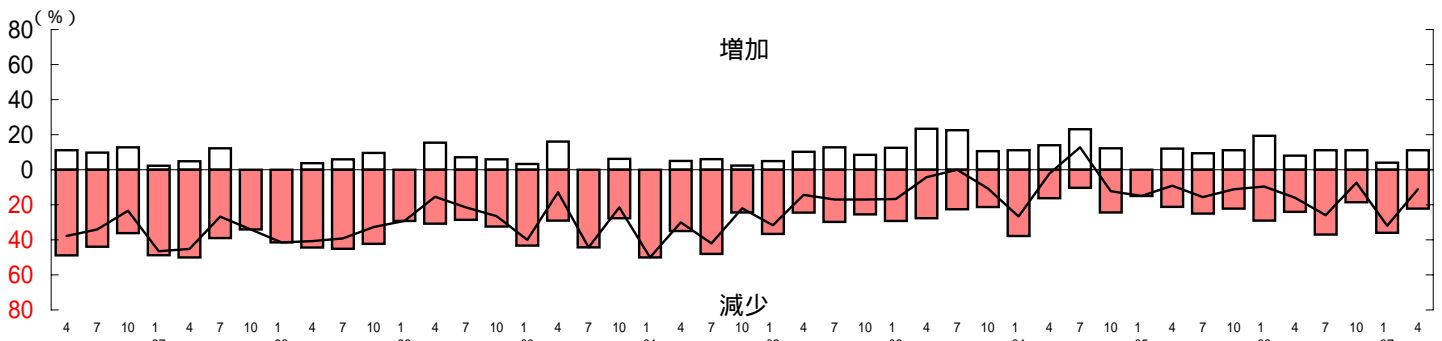
[宅 地]



[一戸建て]



[中古マンション]



折れ線グラフは「増加」と「減少」との回答の差を表しています。

以 上

ミサワエムアルディー株式会社
取締役社長 出口 泰規

本件に関する問い合わせ先

調査内容について

ミサワエムアルディー株式会社
不動産情報サービス部
03-3345-7991
中島俊哉

調査の主旨について

ミサワホームホールディングス株式会社
広報・IRグループ
03-3349-8088
中村 孝

調査の目的

本調査は、不動産の売却・購入希望者および不動産業に係わる人々へ、「宅地」「一戸建て」「中古マンション」の現在の市場動向を迅速に伝えることを目的としている。

四半期毎（1・4・7・10月）に、MISAWA-MRD会員不動産会社に対して「引合・成約状況」「需給状態」「物件の価格動向・見通し」などに関するアンケートを実施し、その月内に集計・分析結果を提供するものである。

本調査の特徴

1. 本調査は物件価格調査ではなく動向調査である。不動産取引に係わる不動産業者に市場の感触を直接聞くことで、現時点での市場動向を探るものである。
2. アンケート実施に際して、ファクシミリで配信・回収を行うことにより、調査期間の短縮を図っている。これにより迅速な現況の把握を実現している。

本調査における「価格」とは成約見込価格である。

本調査は平成3年4月より毎月実施してきたが、平成17年10月より四半期調査に変更した。

調査の概要

調査対象	MISAWA-MRD会員不動産会社		
サンプル	3,000		
回収総数	385		
地域別回収数	首都圏：	235	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県
	中京圏：	55	愛知県、岐阜県、三重県
	近畿圏：	68	大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県、和歌山県
	福岡圏：	27	福岡県
調査手法	ファクシミリによるアンケート発送、回収		
調査実施日	平成 19 年 4 月 11 日		

なお、各項目の回答比率については、不明票と四捨五入の関係上、合計が100%にならない場合がある。

企 画	ミサワホームホールディングス株式会社
調 査・分 析	ミサワエムアールディー株式会社

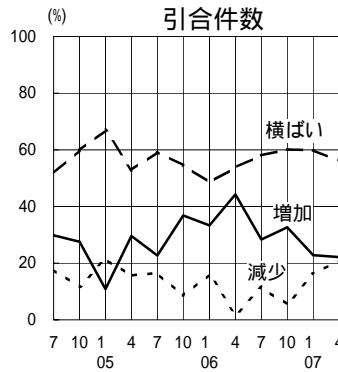
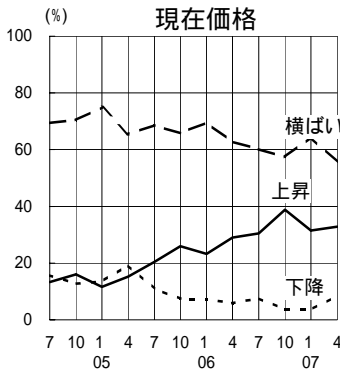
首都圏

宅地・一戸建て、価格の上昇から購買行動が弱まる

宅地

価格の上昇が進み購買行動に低下の動き

需給状態では、買手の存在を示す「両者ともいる（売手・買手ともいる）」と「売手市場（買手はいるが売手がない）」の回答合計が7割を超えており、旺盛な需要がうかがえる。価格動向では、「上昇」回答が現在価格で32.8%、今後価格では45.5%を占めており、引き続き上昇傾向が続いている。このような価格の上昇傾向を背景に、引合件数では「増加」が徐々に減る傾向を見せており、購買行動がいくぶん弱まりを見せている。



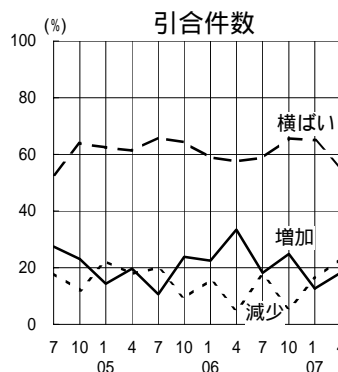
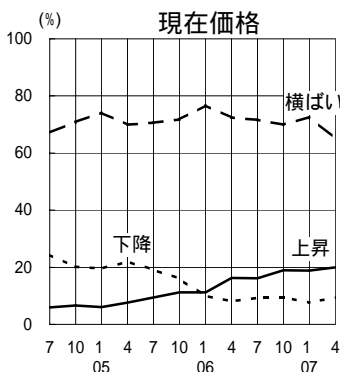
宅地 回答率：%（前回比：ポイント）

	引合件数	成約件数	需給状態	
増加	22.1 (-0.7)	13.6 (-0.6)		両者ともいる 24.3 (+2.0)
横ばい	56.2 (-3.7)	68.5 (+1.5)		
減少	20.9 (+4.7)	17.0 (-0.3)	売手市場 46.4 (-3.9)	
	現在価格	今後価格	状態	
上昇	32.8 (+1.3)	45.5 (+0.3)		両者いない 10.6 (+2.5)
横ばい	55.7 (-8.8)	44.3 (-3.4)		
下降	8.5 (+4.9)	8.5 (+3.4)	買手市場 16.6 (-0.2)	

一戸建て

現在価格の「上昇」が過去最高を更新

実需が中心となる一戸建て市場でも、需給状態の「買手の存在」を示す回答の合計は過半数を占めており、堅調な需要がうかがえる。価格動向でも、現在・今後価格とも「上昇」回答が「下降」を上回っており、上昇傾向が続いている。特に、現在価格の「上昇」は平成3年4月の調査開始以来の最高値である20.0%を記録した。こうした中、引合件数は前回調査に続いて減少傾向であり、価格上昇が購買行動に影響していることが推察される。

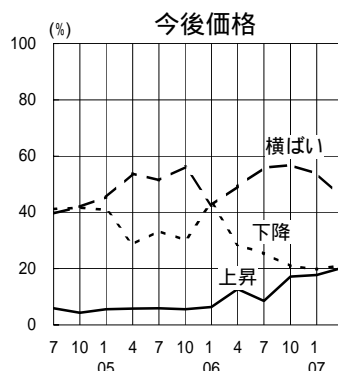
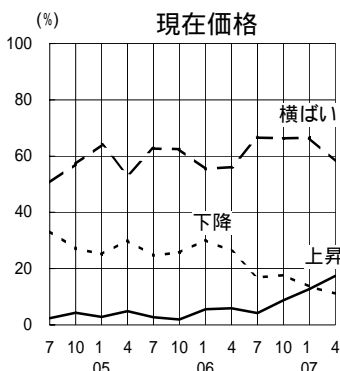


一戸建て 回答率：%（前回比：ポイント）

	引合件数	成約件数	需給状態	
増加	18.3 (+5.6)	12.8 (+2.6)		両者ともいる 33.6 (+9.7)
横ばい	55.3 (-9.7)	64.3 (-8.3)		
減少	23.4 (+7.2)	18.7 (+3.5)	売手市場 22.6 (-13.9)	
	現在価格	今後価格	状態	
上昇	20.0 (+1.2)	29.4 (-11.7)		両者いない 14.9 (+3.2)
横ばい	65.1 (-7.5)	57.0 (+8.3)		
下降	9.4 (+1.8)	9.8 (+3.7)	買手市場 23.8 (+0.4)	

中古マンション 現在・今後価格とも「上昇」が過去最高値を記録

新築マンションの供給減少が報じられる中、本調査の対象である中古マンション市場では、現在価格が上昇傾向となった。現在価格の「上昇」回答は17.4%で過去最高値を更新し、「下降」も11.1%で過去最低値となり、現在価格は上昇傾向に転じている。首都圏の中古マンション市場で、現在価格が上昇傾向となったことは過去にはなく、今後価格においても「上昇」は過去最高値を更新した。低迷を続けてきた中古マンション市況に変化がうかがえる。



中古マンション 回答率：%（前回比：ポイント）

	引合件数	成約件数	需給状態	
増加	7.2 (+2.1)	6.4 (+2.3)		両者ともいる 28.5 (+7.7)
横ばい	53.6 (-3.8)	57.9 (+3.1)		
減少	25.5 (+0.1)	22.1 (-10.4)	売手市場 11.5 (-10.3)	
	現在価格	今後価格	状態	
上昇	17.4 (+4.7)	20.4 (+2.6)		両者いない 18.7 (-2.6)
横ばい	58.3 (-8.2)	45.1 (-8.7)		
下降	11.1 (-2.6)	21.3 (+1.5)	買手市場 27.2 (+2.3)	

中京圏

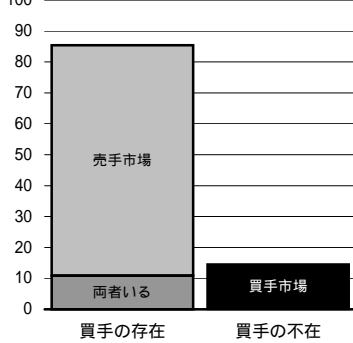
現在価格の「上昇」回答、一戸建て・中古マンションで過去最高

宅地

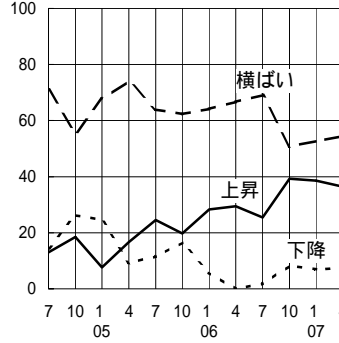
購買需要が圧倒的で価格の上昇傾向が続く

需給状態では、買手の存在を示す「両者ともいる（売手・買手ともいる）」と「売手市場（買手はいるが売手がない）」の回答合計が8割を超えており、圧倒的な需要がうかがえる。この強い需要を背景に、現在・今後価格とも上昇傾向が続いており、「上昇」回答は現在価格で約3割、今後価格で36.4%となっている。引合・成約件数でも増加傾向が続いており、中京圏の宅地市場は活発な状況となっている。

需給状態



今後価格



宅地

回答率：%（前回比：ポイント）

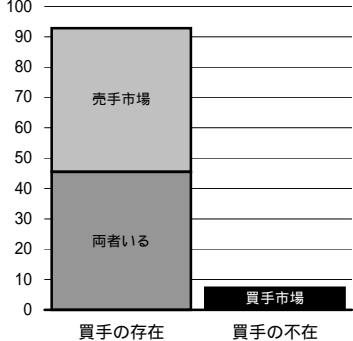
	引合件数	成約件数	需給状態	
増加	40.0 (+24.2)	23.6 (+0.8)		両者ともいる 10.9 (-29.5)
横ばい	49.1 (-22.8)	69.1 (+4.2)		売手市場 74.5 (+27.1)
減少	10.9 (-1.4)	7.3 (-5.0)	両者いない 0.0 (+0.0)	
	現在価格	今後価格	状態	
上昇	29.1 (-7.7)	36.4 (-2.2)		両者いない 0.0 (+0.0)
横ばい	60.0 (+2.1)	54.5 (+1.9)		買手市場 14.5 (+5.7)
下降	7.3 (+3.8)	7.3 (+0.3)		

一戸建て

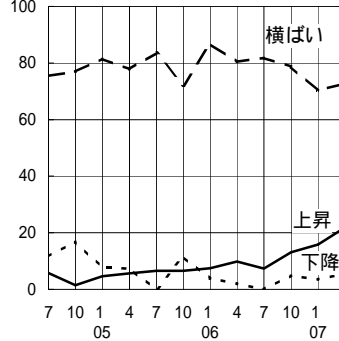
「買手の存在」が過去最高を更新、現在価格の「上昇」も過去最高に

一戸建て市場においても、需給状態の「買手の存在」を示す回答の合計は9割を超す勢いで、今回調査では平成3年4月の調査開始以来の最高値である92.8%を記録した。圧倒的な購買需要を背景に、現在・今後価格とも上昇傾向が続いており、現在価格の「上昇」は21.8%で過去最高を更新した。春の需要期も手伝い、引合件数の「増加」は大きく増え、こちらも増加傾向となっている。

需給状態



現在価格



一戸建て

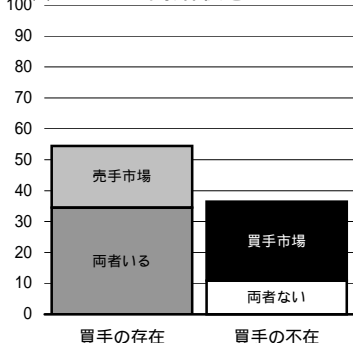
回答率：%（前回比：ポイント）

	引合件数	成約件数	需給状態	
増加	23.6 (+16.6)	12.7 (+7.4)		両者ともいる 45.5 (+5.1)
横ばい	65.5 (-8.2)	76.4 (+1.0)		売手市場 47.3 (+15.7)
減少	10.9 (+2.1)	9.1 (+0.3)	両者いない 0.0 (-3.5)	
	現在価格	今後価格	状態	
上昇	21.8 (+6.0)	18.2 (-1.1)		両者いない 0.0 (-3.5)
横ばい	72.7 (+2.5)	70.9 (+11.3)		買手市場 7.3 (-6.7)
下降	5.5 (+2.0)	7.3 (-1.5)		

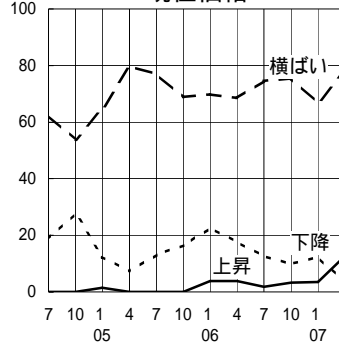
中古マンション 現在価格の「上昇」が過去最高に、「下降」も過去最低を更新

需給状態では、「買手の存在」を示す回答の合計が過半数を占めて「買手の不在」の合計を3期連続して上回っており、購買需要は強い。堅調な需要を背景に、現在価格は上昇傾向に転じている。これまで現在価格で「上昇」回答が「下降」を上回ったことはなく、さらに今回調査では「上昇」が過去最高値を更新したほか、「下降」も過去最低値を更新しており、中古マンションの価格動向に変化の兆しがうかがえる。

需給状態



現在価格



中古マンション

回答率：%（前回比：ポイント）

	引合件数	成約件数	需給状態	
増加	0.0 (-3.5)	3.6 (+3.6)		両者ともいる 34.5 (-0.6)
横ばい	70.9 (+11.3)	80.0 (+15.1)		売手市場 20.0 (-1.1)
減少	21.8 (+6.0)	10.9 (-4.9)	両者いない 10.9 (+3.9)	
	現在価格	今後価格	状態	
上昇	12.7 (+9.2)	3.6 (-10.4)		両者いない 10.9 (+3.9)
横ばい	78.2 (+11.5)	67.3 (+4.1)		買手市場 25.5 (+8.0)
下降	3.6 (-8.7)	20.0 (+11.2)		

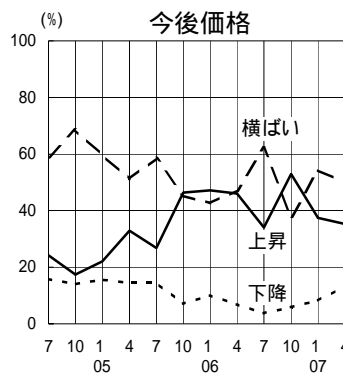
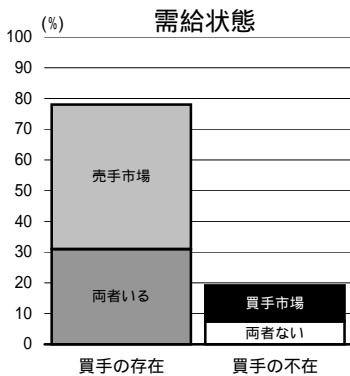
近畿圏

宅地・一戸建て市場、ともに購買需要は旺盛

宅地

購買需要が強く、価格動向は上昇傾向が続く

需給状態では、買手の存在を示す「両者ともいる（売手・買手ともいる）」と「売手市場（買手はいるが売手がない）」の回答合計が約8割を占めており、購買需要は著しく強い。実際の購買行動の指標となる引合件数は増加傾向を維持しており、市況は好調と言える。この状況を受けて価格動向では、現在・今後価格ともに上昇傾向が長期化しており、強含みな状況が続いている。



宅地

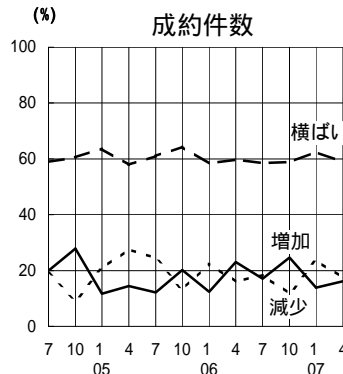
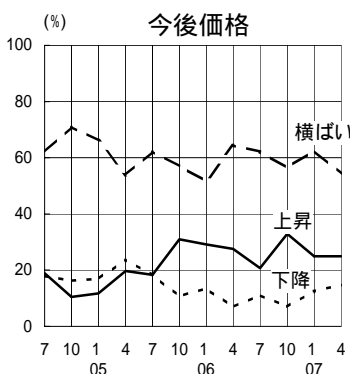
回答率：% (前回比：ポイント)

	引合件数	成約件数	需給状態	
増加	32.4 (+6.0)	19.1 (-1.7)		両者ともいる 30.9 (+10.1)
横ばい	42.6 (-19.9)	52.9 (-12.4)		売手市場 47.1 (-14.0)
減少	23.5 (+12.4)	26.5 (+12.6)	両者いない 7.4 (+6.0)	
	現在価格	今後価格	買手市場 11.8 (-3.5)	
上昇	27.9 (-6.8)	35.3 (-2.2)		
横ばい	61.8 (+0.7)	50.0 (-4.2)		
下降	7.4 (+3.2)	13.2 (+4.9)		

一戸建て

引合・成約件数は「横ばい」主流の安定的な市況

実需が中心となる一戸建て市場においては、需給状態の「買手の存在」を示す回答の合計が7割に迫っており、旺盛な購買需要を維持している。こうした需要を背景に、今後の価格見通しは上昇傾向が続いており、先高感も依然として強い。一方、現在価格では「上昇」と「下降」が拮抗しており、「横ばい」は6割を占めて安定的な推移となっている。実際の購買行動を示す引合・成約件数でも、「増加」と「減少」が拮抗して「横ばい」が過半数を占めており、宅地よりも安定的な市況がうかがえる。



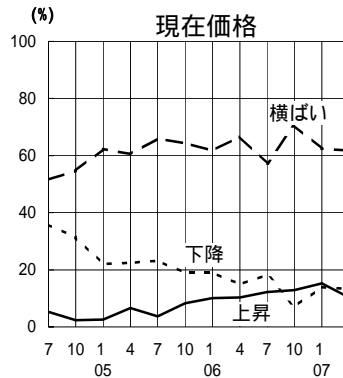
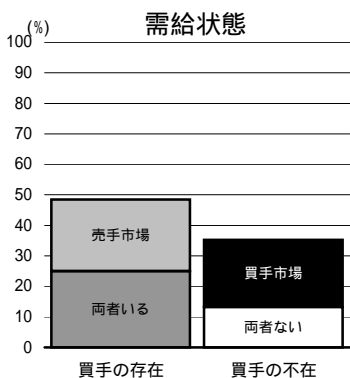
一戸建て

回答率：% (前回比：ポイント)

	引合件数	成約件数	需給状態	
増加	20.6 (-1.6)	16.2 (+2.3)		両者ともいる 38.2 (+13.2)
横ばい	51.5 (-11.0)	58.8 (-3.7)		売手市場 29.4 (-2.5)
減少	23.5 (+8.2)	17.6 (-6.0)	両者いない 5.9 (+0.3)	
	現在価格	今後価格	買手市場 19.1 (-17.0)	
上昇	14.7 (+3.6)	25.0 (0.0)		
横ばい	61.8 (-18.8)	54.4 (-8.1)		
下降	16.2 (+7.9)	14.7 (+2.2)		

中古マンション 根強い購買需要の継続により、価格動向は安定感を増す

需給状態では、「買手の存在」を示す回答が5期連続で「買手の不在」を上回る状況を維持しており、根強い需要がうかがえる。この状況を反映して価格動向では、現在価格の「下降」回答が徐々に減って「上昇」と拮抗するに至り、下降傾向に歯止めがかかって安定感を増している様子が見られる。



中古マンション

回答率：% (前回比：ポイント)

	引合件数	成約件数	需給状態	
増加	13.2 (-2.1)	10.3 (+6.1)		両者ともいる 25.0 (+4.2)
横ばい	50.0 (-15.3)	47.1 (-18.2)		売手市場 23.5 (-2.9)
減少	20.6 (+8.1)	26.5 (+4.3)	両者いない 13.2 (+3.5)	
	現在価格	今後価格	買手市場 22.1 (-11.2)	
上昇	10.3 (-5.0)	11.8 (-2.1)		
横ばい	61.8 (-0.7)	57.4 (-6.5)		
下降	13.2 (-0.7)	16.2 (-0.5)		

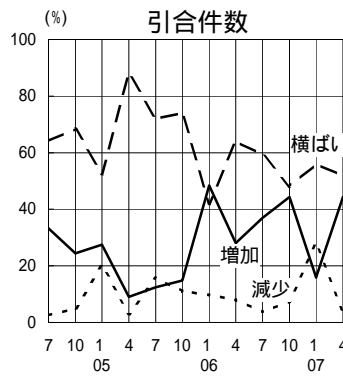
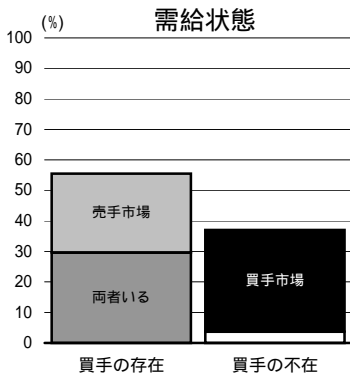
福岡圏

宅地・一戸建て、強い購買需要から市況は好調に

宅地

購買需要が強く、市況は春の需要期で好調に

需給状態では、買手の存在を示す「両者ともいる（売手・買手ともいる）」と「売手市場（買手はいるが売手がいない）」の回答合計が過半数を占めており、購買需要は強い。価格動向では、現在価格の「上昇」回答は少ないものの、「横ばい」主流で安定的な推移となっている。実際の購買行動の指標となる引合件数では、春の需要期で「増加」回答が増え、好調な市況がうかがえる。



宅地

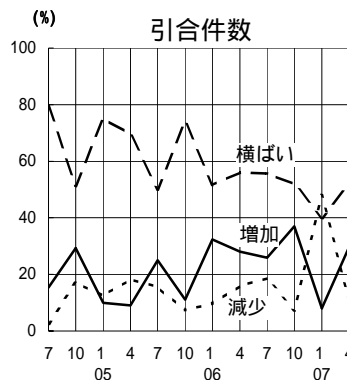
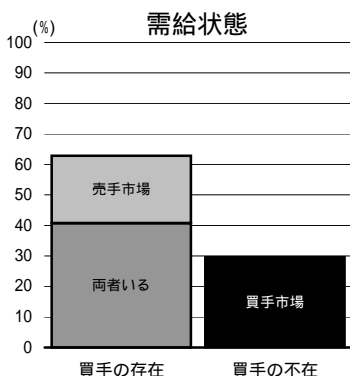
回答率: % (前回比: ポイント)

	引合件数	成約件数	需給状態	
増加	44.4 (+28.4)	33.3 (+21.3)		両者ともいる 29.6 (+13.6)
横ばい	51.9 (-4.1)	63.0 (-9.0)		売手市場 25.9 (+5.9)
減少	3.7 (-24.3)	3.7 (-12.3)	両者いない 3.7 (-0.3)	
	現在価格	今後価格	買手市場 33.3 (-26.7)	
上昇	3.7 (-4.3)	3.7 (-0.3)		
横ばい	74.1 (+6.1)	59.3 (-24.7)		
下降	18.5 (-5.5)	25.9 (+13.9)		

一戸建て

引合・成約件数とも増加傾向に転じ、宅地同様に好調な市況

需給状態では、「買手の存在」を示す回答の合計が6割超を占めており、購買需要は強い。価格動向では、現在・今後価格ともに「横ばい」が過半数を占めて安定的な推移となっている。この状況を受けて引合・成約件数では、ともに「増加」が増えて「減少」を上回り、春の需要期にあって宅地同様に好調な市況がうかがえる。



一戸建て

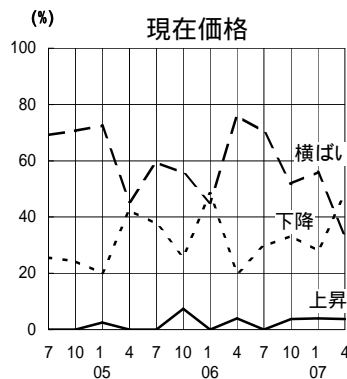
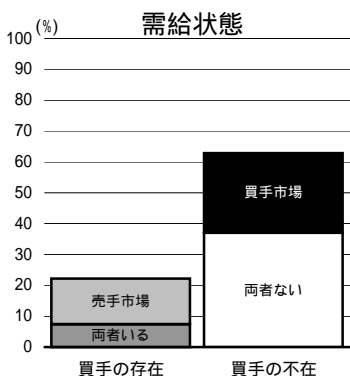
回答率: % (前回比: ポイント)

	引合件数	成約件数	需給状態	
増加	29.6 (+21.6)	25.9 (+9.9)		両者ともいる 40.7 (+12.7)
横ばい	51.9 (+11.9)	48.1 (-3.9)		売手市場 22.2 (-9.8)
減少	11.1 (-36.9)	18.5 (-5.5)	両者いない 0.0 (-8.0)	
	現在価格	今後価格	買手市場 29.6 (+1.6)	
上昇	3.7 (-4.3)	11.1 (+7.1)		
横ばい	66.7 (-9.3)	51.9 (+11.9)		
下降	11.1 (-0.9)	22.2 (-25.8)		

中古マンション

購買需要が弱く、価格の下降傾向が進み、市況は低調

需給状態では、宅地や一戸建て市場で強い購買需要が見られる一方、中古マンション市場では「買手の存在」を示す回答の合計が22.2%と少なく、低調である。このため価格動向は、現在価格の「下降」回答の増加に見られるように、下降傾向が強まっている。実際の購買行動の指標となる引合件数でも、減少傾向での推移となっており、市況は低調である。



中古マンション

回答率: % (前回比: ポイント)

	引合件数	成約件数	需給状態	
増加	11.1 (+7.1)	14.8 (+10.8)		両者ともいる 7.4 (-12.6)
横ばい	55.6 (+3.6)	29.6 (-34.4)		売手市場 14.8 (-1.2)
減少	22.2 (-13.8)	51.9 (+31.9)	両者いない 37.0 (+1.0)	
	現在価格	今後価格	買手市場 25.9 (+9.9)	
上昇	3.7 (-0.3)	3.7 (-0.3)		
横ばい	33.3 (-22.7)	25.9 (-18.1)		
下降	48.1 (+20.1)	51.9 (+7.9)		

用語の説明

調査対象となる市場

- 宅地市場 : 住宅用土地の売買取引を対象とした市場。
- 一戸建て市場 : 土地つき一戸建住宅の売買取引を対象とした市場。建物は、おおむね中古住宅だが、一部に小規模の分譲新築住宅も含まれる。
- 中古マンション市場 : 新築分譲マンションを除いた中古物件の売買取引を対象とした市場。

アンケート質問内容

- 引合件数 : 当月の不動産業者への購入客来店数、広告等への電話問い合わせ件数を総称したもの。購買行動の指標となる。本調査の回答は、前月との比較を「増加した」「横ばいであった」「減少した」の3項目から選択してもらっている。
- 成約件数 : 当月の売買取引の成立件数。本調査の回答は、前月との比較を「増加した」「横ばいであった」「減少した」の3項目から選択してもらっている。
- 現在価格 : 当月の売買物件の価格動向。本調査の回答は、前月との比較を「上昇した」「横ばいであった」「下降した」の3項目から選択してもらっている。
- 今後価格 : 不動産業者による価格の将来見通し。本調査の回答は、半年先程度の価格予測を「上昇する」「横ばいである」「下降する」の3項目から選択してもらっている。
- 需給状態 : 当月の市場における需要者（買手）と供給者（売手）のバランスを下記の4項目から選択してもらっている。

「売手市場」 : 売手が少なく売手主導の市場。買手の方が多い。

「買手市場」 : 買手が少なく買手主導の市場。売手の方が多い。

「両者ともいる」 : 売手・買手とも市場にあり、需給バランスが良好な状態。

「両者いない」 : 売手・買手とも市場におらず、市場が低迷している状態。

またこれら4項目について以下の組み合わせの合計により、購買需要を知る指標としている。

「売手市場」と「両者ともいる」の回答合計 : 「買手の存在」を示す。多いほど購買需要は旺盛。

「買手市場」と「両者いない」の回答合計 : 「買手の不在」を示す。多いほど購買需要は低調。

なお、各項目の回答比率については、不明票と四捨五入の関係上、合計が100%にならない場合がある。