

# [ 1 ] 千葉県不動産市場動向調査の概要

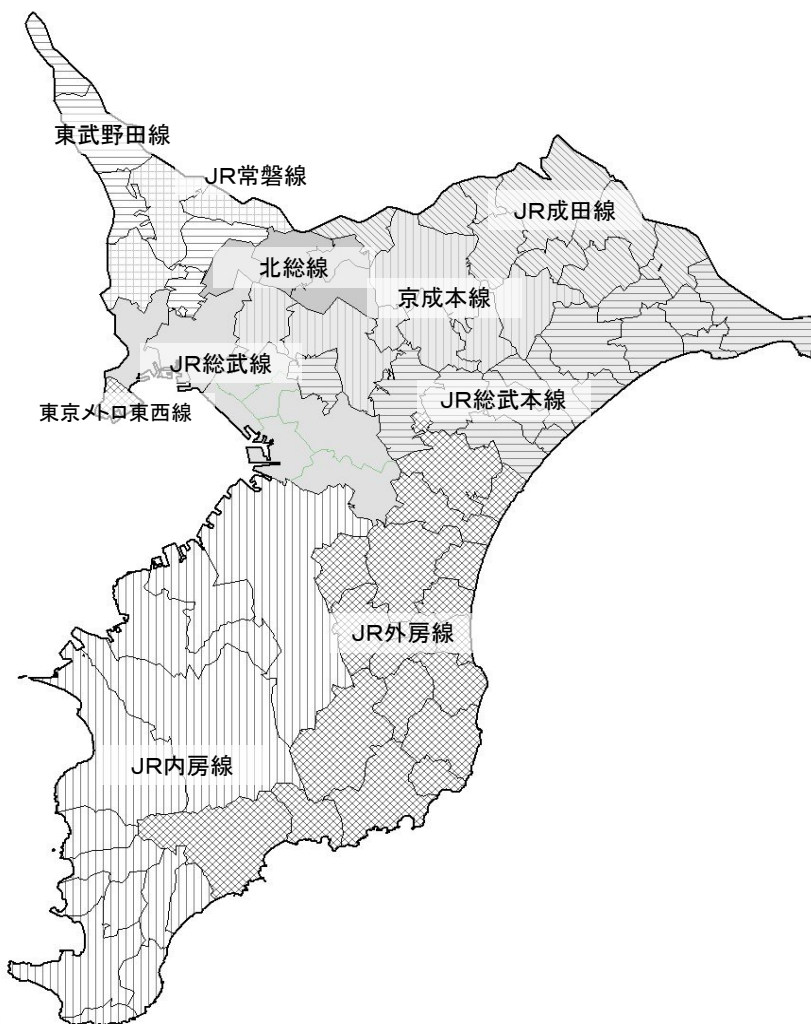
## 1. アンケート 調査の概要

平成23年10月1日を基準として、平成23年6月1日から23年10月1日までの4ヶ月間の不動産市場の推移に関する実感と、この先3ヶ月間(H23.10.1~H24.1.1)の市場動向に関する予測、並びに東日本大震災が不動産市場に与えた影響について(社)千葉県宅地建物取引業協会様及び(社)全日本不動産協会千葉県本部様のご協力の下、県内の不動産事業者を対象としてアンケート調査を実施した。

- ( 1 ) 実施時期           平成23年10月
- ( 2 ) 調査方法        郵送またはFAXによるアンケート調査
- ( 3 ) 発送数           4677
- ( 4 ) 回収数           616 (回収率: 13.2%)

鉄道沿線別市町村分類

路線名	区間	市町村名					市町村数	
		千葉市	市川市	船橋市	習志野市			
01	JR総武線	東京→千葉	千葉市	市川市	船橋市	習志野市	4	
02	JR常磐線	上野→水戸	松戸市	柏市	我孫子市		3	
03	JR総武本線	千葉→銚子	銚子市	匝瑳市	旭市	四街道市	八街市	7
			山武市	横芝光町				
04	JR成田線	我孫子→銚子	香取市	神崎町	東庄町	栄町	4	
05	JR内房線	千葉→鴨川	市原市	袖ヶ浦市	木更津市	君津市	富津市	8
			館山市	鋸南町	南房総市			
06	JR外房線	千葉→鴨川	茂原市	勝浦市	鴨川市	大網白里町	九十九里町	15
			白子町	一宮町	長柄町	長南町	睦沢町	
			大多喜町	いすみ市	御宿町	東金市	長生村	
07	京成本線	上野→成田	成田市	佐倉市	八千代市	富里市	酒々井町	7
			多古町	芝山町				
08	東武野田線	船橋→大宮	野田市	流山市	鎌ヶ谷市		3	
09	北総線	高砂→印旛日大	印西市	白井市			2	
10	東京メトロ東西線	中野→西船橋	浦安				1	
計							54	



## 調査結果の概要は、以下のとおり

### 1. 現時点（H23.10.1）での震災の影響について

県全体：54.9%（317社）の業者が震災の影響が残っていると回答している。

特徴点：地盤の液状化現象が見られた東西線沿線地域（浦安地区）及びJR成田線沿線地域（香取市）では、90%以上の業者が震災の影響が残っていると回答している。

### 2. 震災の影響の最大の原因について

県全体：48%（245社）の業者が震災後の景気低迷を挙げており、次いで放射能による影響を挙げています。

特徴点：地域的に見ると、以下の特徴が見られる。

柏市・松戸市を中心とする東葛地区 →放射能による影響

浦安・香取地区 →地盤の液状化

### 3. H23.6.1～10.1までの4ヶ月間の不動産価格動向について

県全体：この4ヶ月間の住宅地の取引価格の推移については、45.8%（282社）の業者が「やや下落」とし、37.8%（233社）の業者が「横這い」と回答している。又、住宅地以外に中古住宅・中古マンション・商業地に分けて質問したところ「横這い」「やや下落」と答えた業者が多かった。「大きく下落した」と答えた業者数はいずれも6%の前半から7%前半であった。

県全体	横這い	やや下落	大きく下落
住宅地の地価	37.8%	45.8%	5.7%
中古住宅の価格	34.3%	44.8%	7.2%
中古マンションの価格	32.3%	38.6%	6.2%
商業地の地価	34.5%	35.8%	6.3%

特徴点：沿線別の動向指数を見ると、東西線沿線及び成田線沿線（香取地区）は下落幅が大きい一方で震災の影響の少ない内房線・外房線沿線は下落幅が小さい。

#### 4. 3ヶ月後（H24. 1. 1）の取引価格の予測について

県全体：これから更に3ヶ月後の時点（H24. 1. 1）での取引価格についての予測を尋ねたところ、「横這い」と答えた業者が40.4～47.6%、「やや下落」と答えた業者が34.5～36.6%、「大きく下落」と答えた業者が6.1～7.2%だった。この傾向と先の質問（H23. 6. 1～H23. 10. 1までの4ヶ月間の地価動向）に関する答えとを比較すると、「やや下落」が減少し「横這い」が増加することとなった。

県全体	横這い	やや下落	大きく下落
住宅地	47.6%	35.7%	6.5%
中古住宅	44.6%	36.6%	7.2%
中古マンション	40.4%	34.9%	6.1%
商業地	43.9%	34.5%	6.1%

特徴点：沿線別の動向指数で見ると、常磐線沿線地域及び東西線沿線地域並びに京成線沿線の下落幅が大きくなると見込まれている。

#### 5. H23. 6. 1～10. 1までの取引件数の推移

県全体：取引件数は減少傾向にあり、特に土地取引は減少が大きい。

県全体	横這い	やや減少	大きく減少
土地取引	26.3%	30.7%	17.6%
中古住宅の取引	27.4%	29.9%	14.9%
中古マンションの取引	24.0%	26.5%	12.4%
店舗・事務所の取引	22.8%	23.3%	18.2%
事務所・倉庫の取引	20.3%	22.7%	17.3%

特徴点：沿線別の動向指数で見ると、常磐線沿線地域及び東西線沿線地域の取引減少が大きい。

#### 6. 3ヶ月後（H24. 1. 1）の取引件数の予測について

県全体：取引件数の減少傾向は継続するものの、「横這い」が増加し、「やや減少」「大きく減少」が減少するなど改善傾向が見込まれる。

県全体	横這い	やや減少	大きく減少
土地取引	37.9%	28.4%	10.7%
中古住宅の取引	39.2%	28.5%	10.0%
中古マンションの取引	35.7%	25.6%	8.6%
店舗・事務所の取引	29.5%	27.6%	12.3%
事務所・倉庫の取引	28.6%	26.8%	12.4%

特徴点：沿線別の動向指数で見ると、常磐線沿線地域の取引件数の減少が大きいものと予測される。

## 7. H23. 6. 1～10. 1までの家賃の推移

県全体：家賃は若干の下落傾向にある。

県全体	横這い	やや下落	大きく下落
住居系不動産の家賃	37.0%	45.6%	6.9%
その他不動産の家賃	31.5%	48.2%	6.8%

## 8. H23. 6. 1～10. 1までの空室率の推移

県全体：空室率には大きな変化はなかった。

## 9. 今後需要の増加が予測される物件について

県全体：今後需要が増加されると予測される不動産について尋ねたところ、圧倒的に住宅系の物件を挙げた業者が多かった。「住宅用地」23.5%、新築戸建住宅15.5%「中古戸建住宅」18.3%これに新築マンション7.4%中古マンション10.3%を加えた合計の数字は74.7%で住宅系以外の物件を大きく上回っていた。

併せて、減退が予測される不動産タイプについても質問しているが、こちらは投資物件の減退と予測する向きが多かった。「投資物件（共同住宅）」9.8%の減少、「投資物件（店舗・事務所）」10.8%の需要減少、併せて約20%の業者が投資物件については需要が減退すると答えている。

## 10. 放射能問題の不動産市場に与える影響の程度について

県全体：20.8%（124社）の業者が「大きな影響が認められる」と回答し、  
38.1%（227社）の業者が「多少の影響が認められる」と回答しており、  
約6割の業者が放射能の影響を認めている。  
特徴点：柏市・松戸市等の東葛地区での影響はかなり大きいものとなっている。

## 11. 震災以降建物の査定方法の変化について

県全体：13.9%（83社）の業者が「大きな変化が認められる」と回答し、39.1%（233社）の業者が「多少の変化が認められる」と回答しており、過半の業者が震災以降、建物の査定方法が変わったとしている。

## 12. まとめ

今回のアンケート結果をまとめてみると、次のような結果となる。

1. 震災後半年経過したものの、被災地を中心に震災の影響が残っており、この4ヶ月間で放射能の問題が大きくなっている。特に東葛地区では深刻になっている。
2. 震災以降、取引件数が減少し、不動産市場が大きく縮小したが、今後も当分の間は、土地取引の回復が見込めないと予測する業者が多かった。
3. 今後の取引価格は、横這いないし若干の下落と予測する業者が多かった。
4. コメントを見ると、景気の低迷、放射能の影響等不透明な問題も多く、不動産市場の本格的な回復までは、まだまだという意見が多かった。

## 第2回アンケート 動向指数(沿線別)

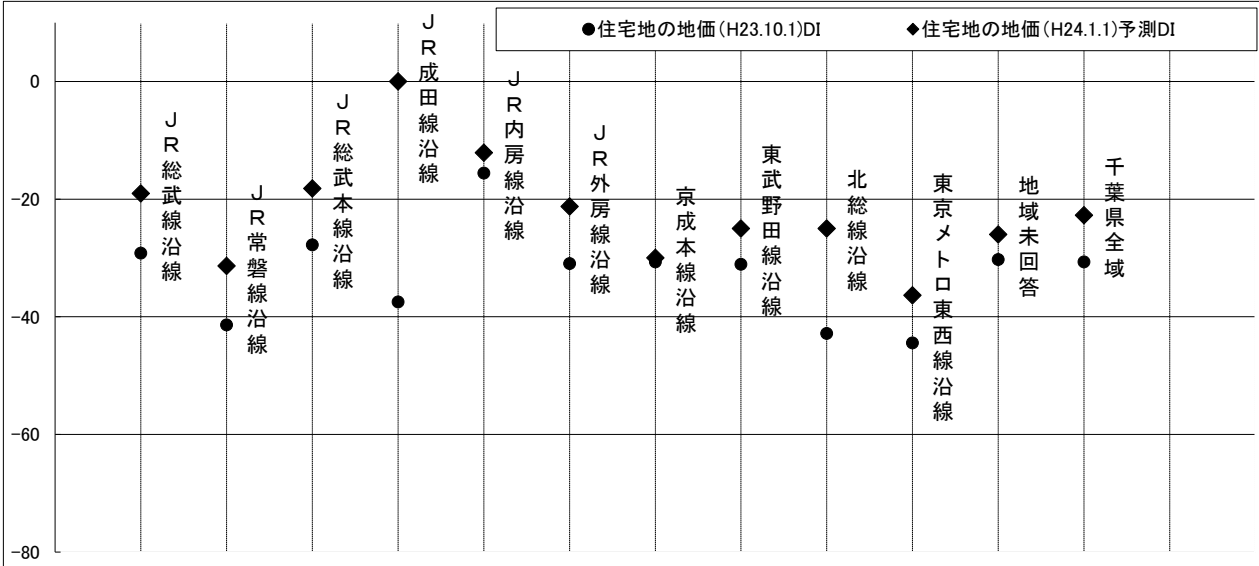
### 【住宅地・商業地価格の動向】

●取引価格

【住宅地】

(H23.10.1) 調査時回答

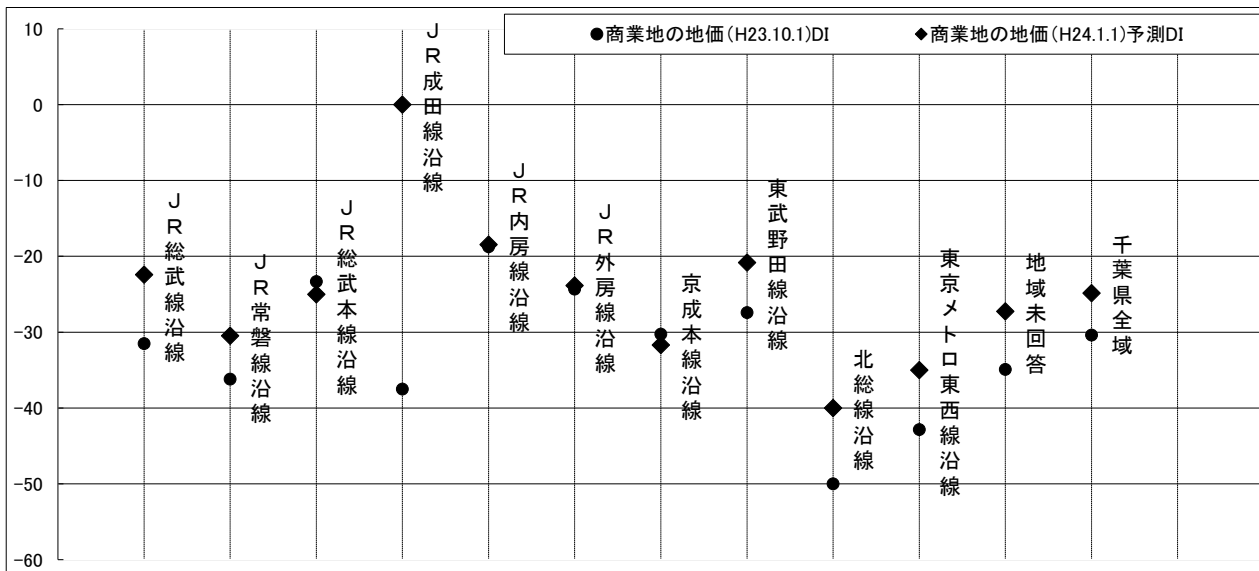
	JR総武線沿線	JR常磐線沿線	JR総武本線沿線	JR成田線沿線	JR内房線沿線	JR外房線沿線	京成本線沿線	東武野田線沿線	北総線沿線	東京メトロ東西線沿線	地域未回答	千葉県全域
住宅地の地価 (H23.10.1)DI	-29.2	-41.4	-27.8	-37.5	-15.6	-31.0	-30.7	-31.1	-42.9	-44.4	-30.3	-30.7
住宅地の地価 (H24.1.1)予測DI	-19.0	-31.4	-18.2	0.0	-12.1	-21.3	-30.0	-25.0	-25.0	-36.4	-26.0	-22.8



【商業地】

(H23.10.1) 調査時回答

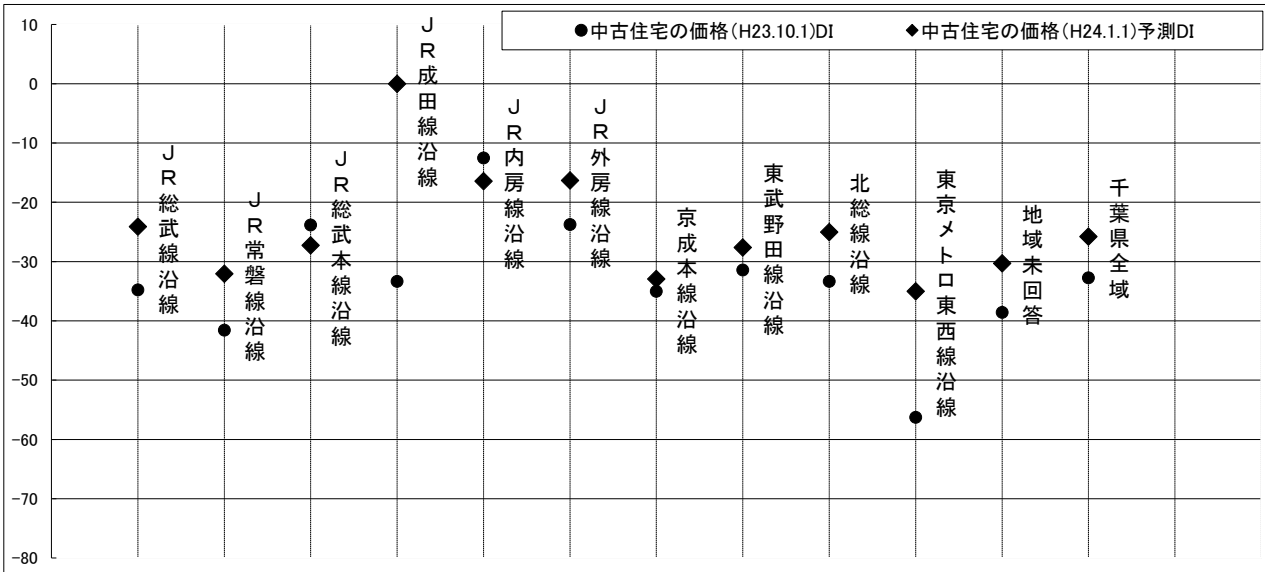
	JR総武線沿線	JR常磐線沿線	JR総武本線沿線	JR成田線沿線	JR内房線沿線	JR外房線沿線	京成本線沿線	東武野田線沿線	北総線沿線	東京メトロ東西線沿線	地域未回答	千葉県全域
商業地の地価 (H23.10.1)DI	-31.5	-36.2	-23.3	-37.5	-18.8	-24.3	-30.3	-27.4	-50.0	-42.9	-34.9	-30.4
商業地の地価 (H24.1.1)予測DI	-22.4	-30.5	-25.0	0.0	-18.5	-23.9	-31.7	-20.8	-40.0	-35.0	-27.3	-24.9



【中古住宅】

(H23.10.1) 調査時回答

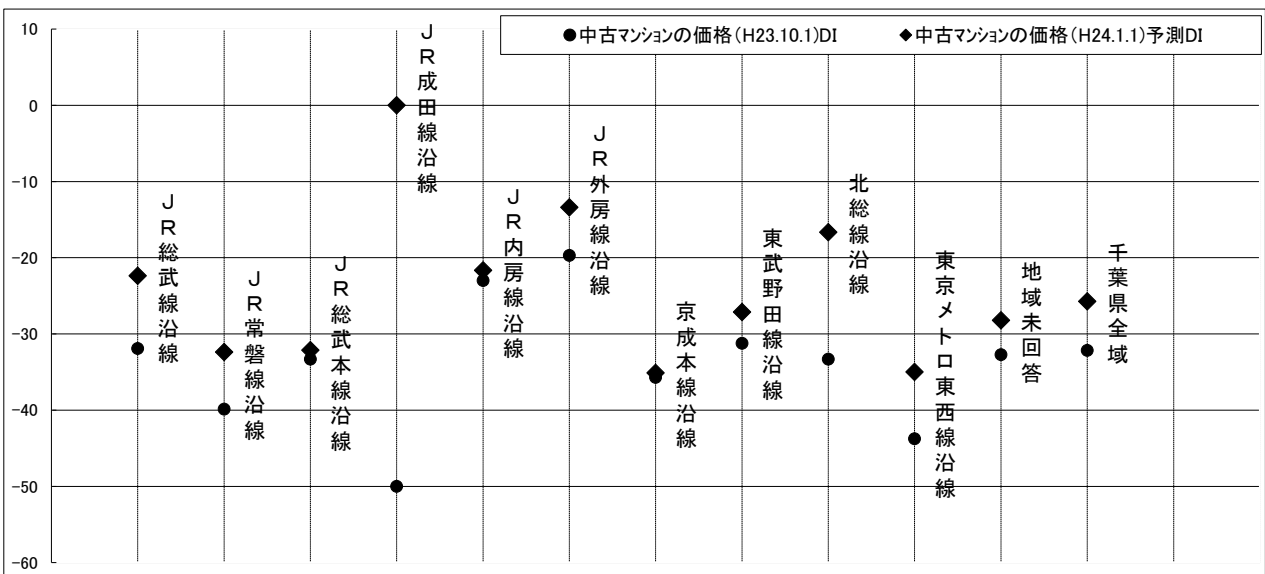
	JR総武線沿線	JR常磐線沿線	JR総武本線沿線	JR成田線沿線	JR内房線沿線	JR外房線沿線	京成本線沿線	東武野田線沿線	北総線沿線	東京メトロ東西線沿線	地域未回答	千葉県全域
中古住宅の価格 (H23.10.1)DI	-34.8	-41.6	-23.8	-33.3	-12.5	-23.8	-35.0	-31.4	-33.3	-56.3	-38.6	-32.7
中古住宅の価格 (H24.1.1)予測DI	-24.1	-32.1	-27.3	0.0	-16.4	-16.3	-32.9	-27.6	-25.0	-35.0	-30.3	-25.8



【中古マンション】

(H23.10.1) 調査時回答

	JR総武線沿線	JR常磐線沿線	JR総武本線沿線	JR成田線沿線	JR内房線沿線	JR外房線沿線	京成本線沿線	東武野田線沿線	北総線沿線	東京メトロ東西線沿線	地域未回答	千葉県全域
中古マンションの価格 (H23.10.1)DI	-31.9	-39.9	-33.3	-50.0	-23.0	-19.7	-35.7	-31.3	-33.3	-43.8	-32.7	-32.2
中古マンションの価格 (H24.1.1)予測DI	-22.4	-32.4	-32.1	取引なし	-21.7	-13.4	-35.1	-27.1	-16.7	-35.0	-28.2	-25.7



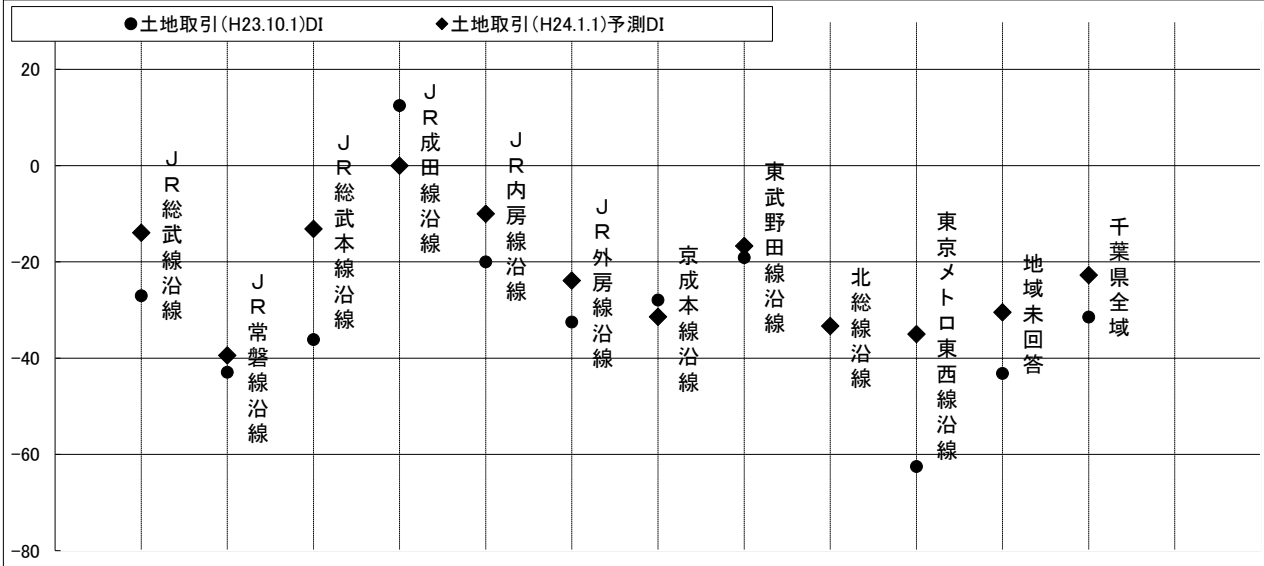
## 【住宅地・商業地の取引件数動向】

### ●取引件数

#### 【土地取引】

(H23.10.1) 調査時回答

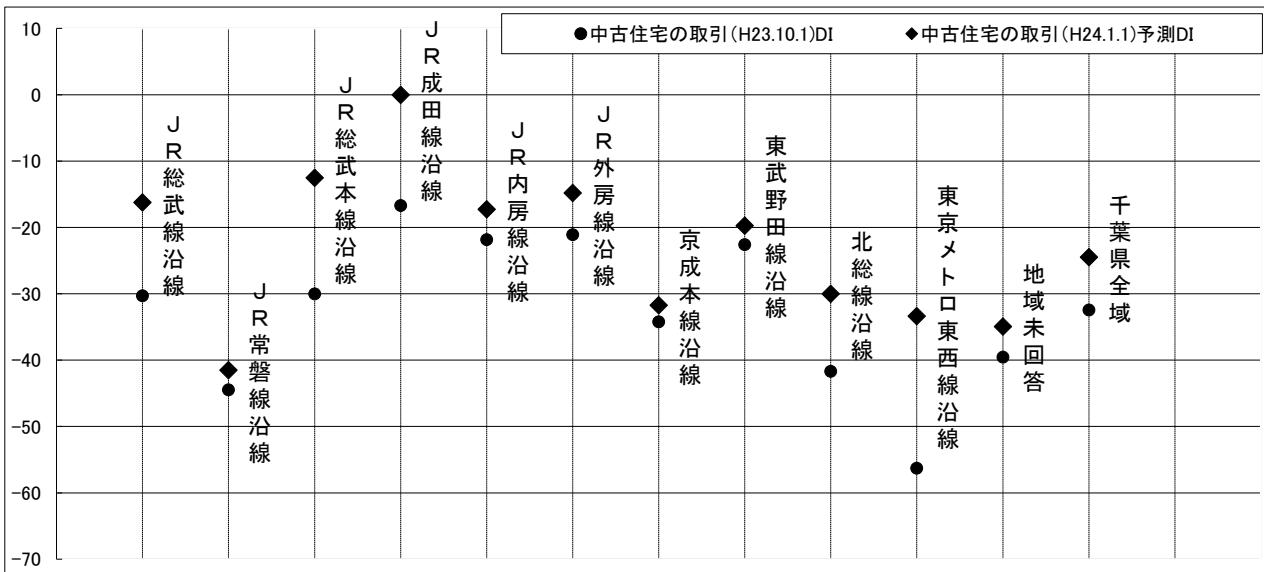
	JR総武線沿線	JR常磐線沿線	JR総武本線沿線	JR成田線沿線	JR内房線沿線	JR外房線沿線	京成本線沿線	東武野田線沿線	北総線沿線	東京メトロ東西線沿線	地域未回答	千葉県全域
土地取引 (H23.10.1)DI	-27.0	-42.9	-36.1	12.5	-20.0	-32.5	-27.9	-19.1	-33.3	-62.5	-43.2	-31.5
土地取引 (H24.1.1)予測DI	-13.9	-39.4	-13.2	0.0	-10.0	-23.9	-31.4	-16.7	-33.3	-35.0	-30.5	-22.7



#### 【中古住宅】

(H23.10.1) 調査時回答

	JR総武線沿線	JR常磐線沿線	JR総武本線沿線	JR成田線沿線	JR内房線沿線	JR外房線沿線	京成本線沿線	東武野田線沿線	北総線沿線	東京メトロ東西線沿線	地域未回答	千葉県全域
中古住宅の取引 (H23.10.1)DI	-30.3	-44.4	-30.0	-16.7	-21.8	-21.1	-34.2	-22.6	-41.7	-56.3	-39.5	-32.4
中古住宅の取引 (H24.1.1)予測DI	-16.2	-41.5	-12.5	0.0	-17.2	-14.8	-31.7	-19.7	-30.0	-33.3	-34.9	-24.5

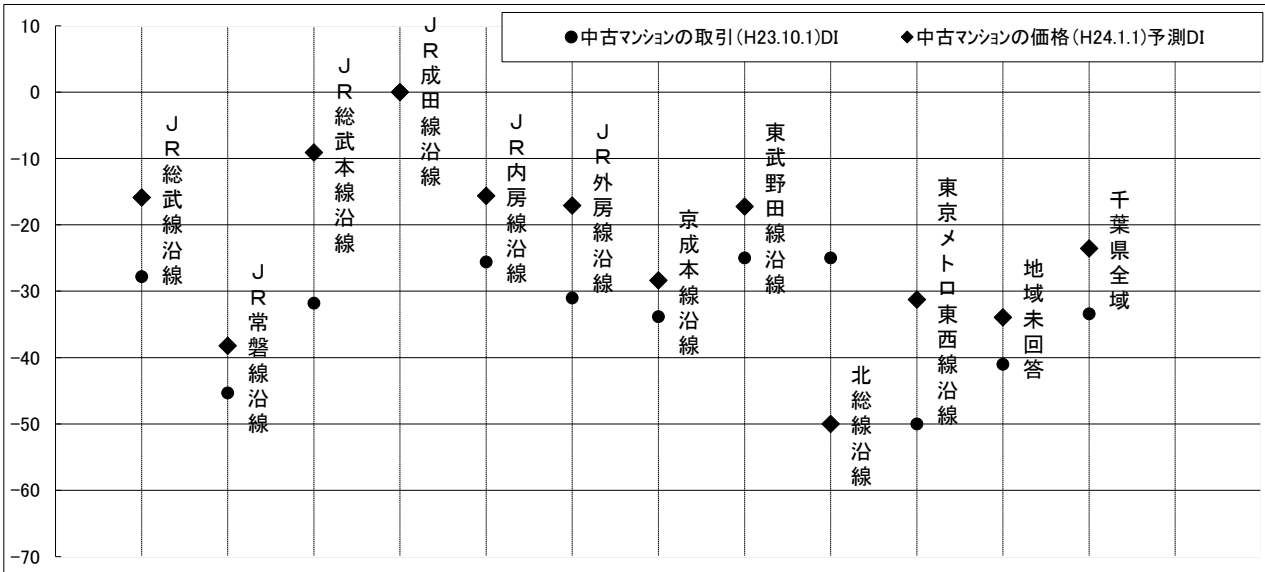




【中古マンション】

(H23.10.1) 調査時回答

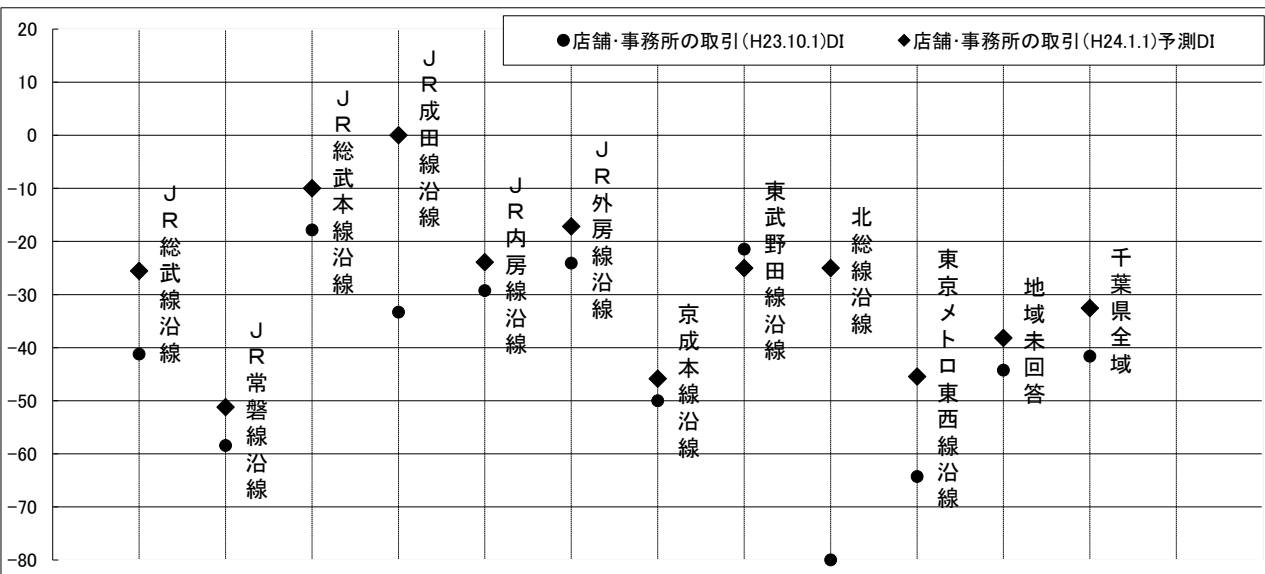
	JR総武線沿線	JR常磐線沿線	JR総武本線沿線	JR成田線沿線	JR内房線沿線	JR外房線沿線	京成本線沿線	東武野田線沿線	北総線沿線	東京メトロ東西線沿線	地域未回答	千葉県全域
中古マンションの取引 (H23.10.1)DI	-27.8	-45.3	-31.8	取引なし	-25.6	-31.0	-33.8	-25.0	-25.0	-50.0	-41.0	-33.4
中古マンションの価格 (H24.1.1)予測DI	-15.9	-38.2	-9.1	0.0	-15.6	-17.1	-28.4	-17.2	-50.0	-31.3	-33.9	-23.5



【店舗・事務所の取引】

(H23.10.1) 調査時回答

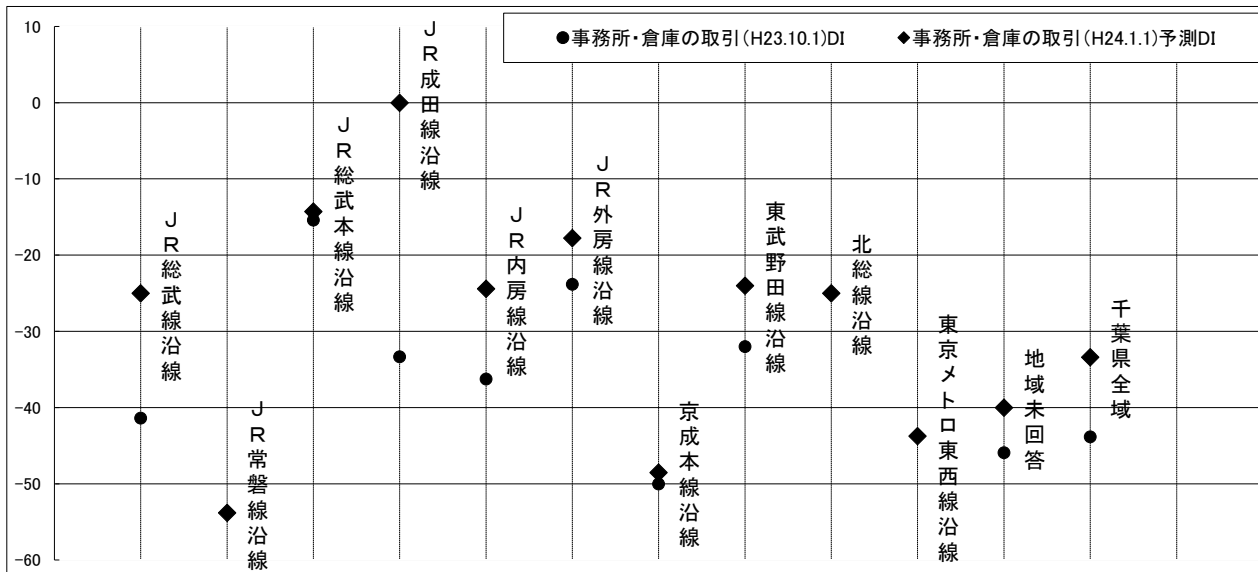
	JR総武線沿線	JR常磐線沿線	JR総武本線沿線	JR成田線沿線	JR内房線沿線	JR外房線沿線	京成本線沿線	東武野田線沿線	北総線沿線	東京メトロ東西線沿線	地域未回答	千葉県全域
店舗・事務所の取引 (H23.10.1)DI	-41.2	-58.5	-17.9	-33.3	-29.3	-24.1	-50.0	-21.4	-80.0	-64.3	-44.2	-41.6
店舗・事務所の取引 (H24.1.1)予測DI	-25.6	-51.2	-10.0	0.0	-23.9	-17.2	-45.8	-25.0	-25.0	-45.5	-38.2	-32.5



【事務所・倉庫の取引】

( H 2 3 . 1 0 . 1 ) 調査時回答

	JR総武線沿線	JR常磐線沿線	JR総武本線沿線	JR成田線沿線	JR内房線沿線	JR外房線沿線	京成本線沿線	東武野田線沿線	北総線沿線	東京メトロ東西線沿線	地域未回答	千葉県全域
事務所・倉庫の取引( H23.10.1)DI	-41.4	-60.3	-15.4	-33.3	-36.3	-23.8	-50.0	-32.0	-83.3	-75.0	-45.9	-43.8
事務所・倉庫の取引( H24.1.1)予測DI	-25.0	-53.8	-14.3	0.0	-24.4	-17.7	-48.5	-24.0	-25.0	-43.8	-40.0	-33.4

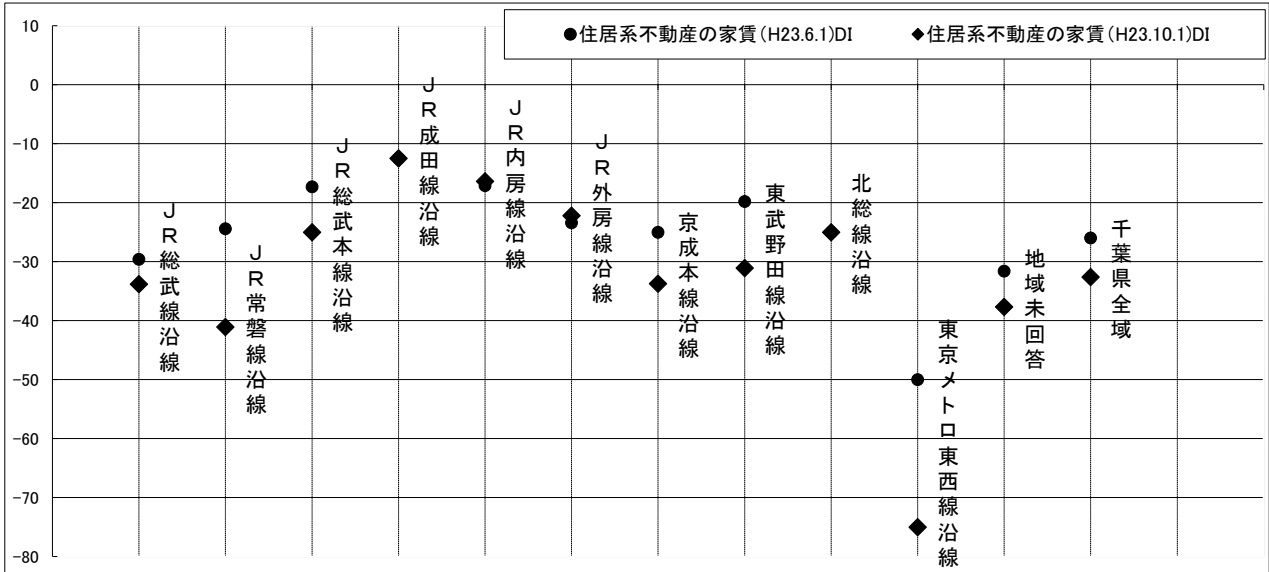


## 【賃料の動向】

### 【住居系不動産の家賃】

	JR総武線沿線	JR常磐線沿線	JR総武本線沿線	JR成田線沿線	JR内房線沿線	JR外房線沿線	京成本線沿線	東武野田線沿線	北総線沿線	東京メトロ東西線沿線	地域未回答	千葉県全域
住居系不動産の家賃(H23.6.1)DI	-29.6	-24.4	-17.3	-12.5	-17.1	-23.4	-25.0	-19.8	-25.0	-50.0	-31.6	-26.0
住居系不動産の家賃(H23.10.1)DI	-33.8	-41.1	-25.0	-12.5	-16.4	-22.2	-33.7	-31.1	-25.0	-75.0	-37.7	-32.6

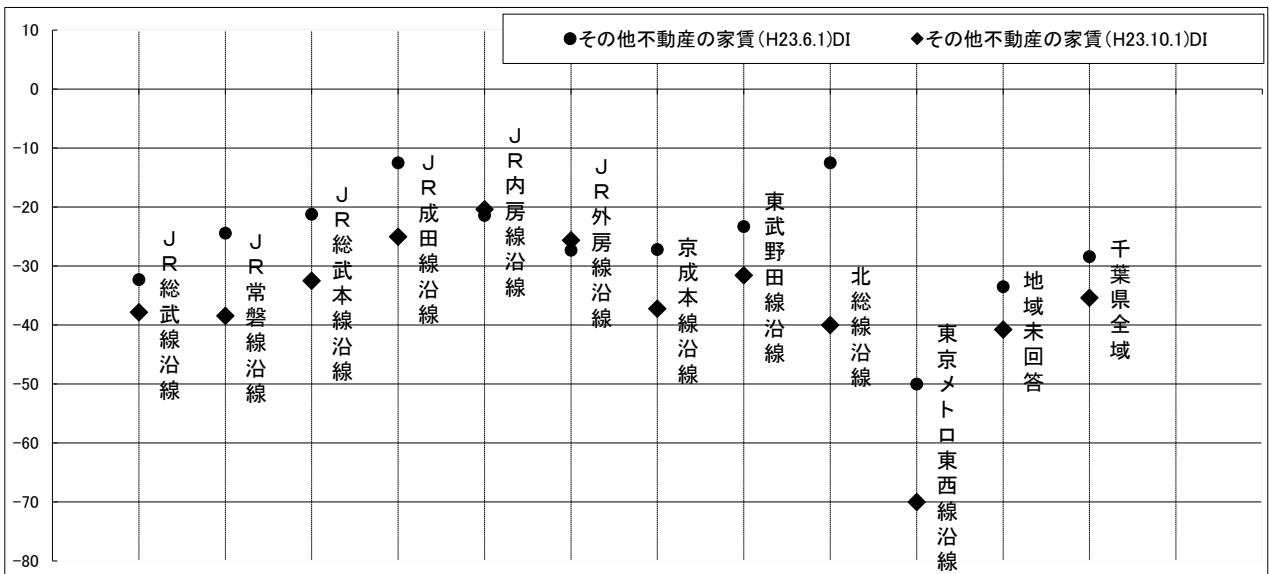
住居系不動産の家賃(H23.6.1)DIは、第1回アンケート調査時の値。



### 【その他不動産の家賃】

	JR総武線沿線	JR常磐線沿線	JR総武本線沿線	JR成田線沿線	JR内房線沿線	JR外房線沿線	京成本線沿線	東武野田線沿線	北総線沿線	東京メトロ東西線沿線	地域未回答	千葉県全域
その他不動産の家賃(H23.6.1)DI	-32.3	-24.4	-21.2	-12.5	-21.4	-27.3	-27.2	-23.3	-12.5	-50.0	-33.5	-28.4
その他不動産の家賃(H23.10.1)DI	-37.8	-38.4	-32.5	-25.0	-20.4	-25.6	-37.2	-31.6	-40.0	-70.0	-40.8	-35.4

その他不動産の家賃(H23.6.1)DIは、第1回アンケート調査時の値。

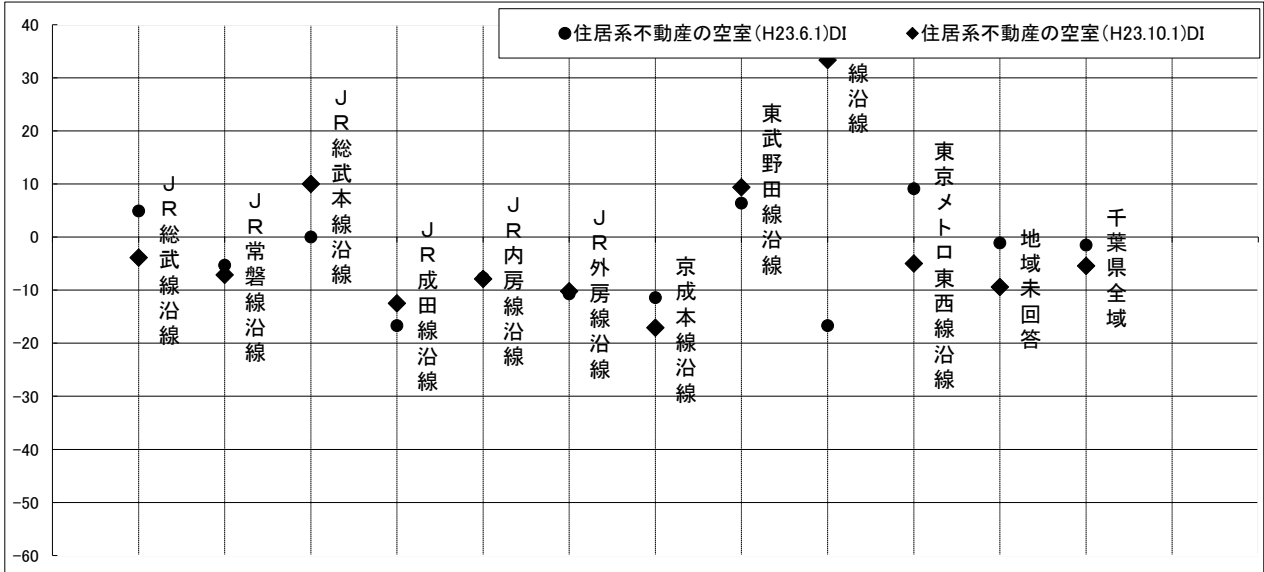


【空室率の動向】

【住居系不動産の空室】

	JR総武線沿線	JR常磐線沿線	JR総武本線沿線	JR成田線沿線	JR内房線沿線	JR外房線沿線	京成本線沿線	東武野田線沿線	北総線沿線	東京メトロ東西線沿線	地域未回答	千葉県全域
住居系不動産の空室(H23.6.1)DI	4.9	-5.3	0.0	-16.7	-7.7	-10.7	-11.4	6.4	-16.7	9.1	-1.1	-1.5
住居系不動産の空室(H23.10.1)DI	-3.9	-7.1	10.0	-12.5	-7.9	-10.2	-17.1	9.4	33.3	-5.0	-9.4	-5.4

住居系不動産の空室(H23.6.1)DIは、第1回アンケート調査時の値。



【その他不動産の家賃】

	JR総武線沿線	JR常磐線沿線	JR総武本線沿線	JR成田線沿線	JR内房線沿線	JR外房線沿線	京成本線沿線	東武野田線沿線	北総線沿線	東京メトロ東西線沿線	地域未回答	千葉県全域
その他不動産の空室(H23.6.1)DI	5.5	-3.6	-5.8	-10.0	-5.2	-13.5	-15.9	1.3	25.0	13.6	-5.2	-2.3
その他不動産の空室(H23.10.1)DI	-2.5	-7.7	-2.5	0.0	-3.9	-15.0	-18.3	6.1	30.0	-5.6	-8.6	-5.7

その他不動産の空室(H23.6.1)DIは、第1回アンケート調査時の値。

