

不動産業業況等調査結果 (平成5年1月)

平成5年3月8日
 (財)土地総合研究所
 (委託者: 建設省、国土庁)

1. 不動産業の経営の状況

アンケート調査をもとに1月1日時点の不動産業の経営の状況について不動産業業況指数を作成し、業種毎の経営の状況を見てみると、住宅・宅地分譲業は-63.6、不動産流通業は-63.3と経営の状況が悪いとする見かたが多いのに対し、ビル賃貸業は-22.9と他の業種ほどではない。しかし、3ヶ月前との比較及び3ヵ月後の見通しについては、ビル賃貸業が、それぞれ、-31.3、-43.8と他の業種と比べて、業況が悪化している、今後も悪化するとの見かたが多い。概して、住宅・宅地分譲業及び不動産流通業は、経営の状況が悪い状態のまま推移しているとの認識が多く、ビル賃貸業については、経営の状況が悪くなっていく過程にあるとの認識が多いといえる(表1-1)。

表1-1 不動産業業況指数について (5年1月1日時点)

	経営の状況 (現況)	経営の状況 (3ヶ月前と比べて)	経営の見通し (3ヶ月後)
住宅・宅地分譲業	-63.6	-9.1	-2.3
ビル賃貸業	-22.9	-31.3	-43.8
不動産流通業	-63.3	-18.8	-8.7

不動産業業況指数の作成方法については、以下のとおり。

不動産業業況指数=

$$\{ (\text{良いとする回答数} \times 2 + \text{やや良いとする回答数} - (\text{やや悪いとする回答数} + \text{悪いとする回答数} \times 2)) \} / 2 / \text{全回答数} \times 100$$

注: 不動産業業況指数は、回答の全てが経営の状況を良いとする場合+100を示し、回答の全てが経営の状況を悪いとする場合は-100を示す。

(参考) 不動産業の業況に関するアンケート調査の結果について

表1-2 「経営の状況について」

(括弧内は割合%)

	良い	やや良い	普通	やや悪い	悪い
住宅・宅地分譲業	2 (3.0)	1 (1.5)	4 (6.1)	29 (43.9)	30 (45.5)
ビル賃貸業	1 (4.2)	2 (8.3)	7 (29.2)	13 (54.2)	1 (4.2)
不動産流通業	0 (0.0)	1 (1.6)	10 (15.6)	24 (37.5)	29 (45.3)

表1-3 「3ヶ月前と比べた経営の状況について」

	良くなった	やや良くなった	変わらない	やや悪くなった	悪くなった
住宅・宅地分譲業	1 (1.5)	6 (9.1)	46 (69.7)	6 (9.1)	7 (10.6)
ビル賃貸業	0 (0.0)	0 (0.0)	10 (41.7)	13 (54.2)	1 (4.2)
不動産流通業	0 (0.0)	4 (6.3)	39 (60.9)	14 (21.9)	7 (10.9)

表1-4 「3ヶ月後の経営の見通しについて」

	良くなる	やや良くなる	変わらない	やや悪くなる	悪くなる
住宅・宅地分譲業	2 (3.0)	9 (13.6)	44 (66.7)	6 (9.1)	5 (7.6)
ビル賃貸業	0 (0.0)	0 (0.0)	8 (33.3)	11 (45.8)	5 (20.8)
不動産流通業	0 (0.0)	14 (22.2)	32 (50.8)	9 (14.3)	8 (12.7)

2. 業種別の成約・販売価格動向等

(1) 住宅・宅地分譲業

住宅・宅地分譲業の成約件数の動向については、前期と比べて増加傾向にあるとする回答が全体で約3割あり、減少傾向にあるとする回答（約2割）よりも若干多い。在庫戸数の動向については、東京圏では約5割が、大阪圏では約3割が前期と比べて減少傾向にあるとしている。販売価格の動向については、前期と比べて上昇傾向にあるとする回答はなく、全体の半数以上が低下傾向にあるとしている（表2-1）。

表2-1 住宅・宅地分譲業の状況について

区分	圏域	成約件数				在庫戸数				販売価格の動向			
		計	(1) 増加傾向	(2) 横ばい	(3) 減少傾向	計	(1) 減少傾向	(2) 横ばい	(3) 増加傾向	計	(1) 上昇傾向	(2) 変わらない	(3) 低下傾向
全体	実数	141	44	65	32	140	63	59	18	68	0	32	36
	%		31.2	46.1	22.7		45.0	42.1	12.9			47.1	52.9
東京圏	実数	70	20	41	9	68	32	31	5	34	0	20	14
	%		28.6	58.6	12.9		47.1	45.6	7.4			58.8	41.2
大阪圏	実数	27	11	10	6	27	9	13	5	15	0	5	10
	%		40.7	37.0	22.2		33.3	48.1	18.5			33.3	66.7

注1) 1業者が、マンション、戸建て、土地のそれぞれについて回答したものを合計しているため、項目によっては回答数がアンケート回収数を上回っている場合がある。

2) 東京圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県（表2-2について同様）。

(2)ビル賃貸事業

空室の状況については、前期と比べて増加傾向にあるとする回答が全国で約4割、東京圏及び大阪圏では約5割ある。成約賃料の動向については、東京圏においては約3割が前期と比べて低下傾向にあるとしており、他の地域においては、全て前期と変わらないとする回答である(表2-2)。

表2-2 ビル賃貸業の状況について

区分		空室の状況				成約賃料の動向			
		計	(1) 減少傾向	(2) 横ばい	(3) 増加傾向	計	(1) 上昇傾向	(2) 変わらない	(3) 低下傾向
圏域									
全体	実数	36	1	20	15	15	0	13	2
	%		2.8	55.6	41.7			86.7	13.3
東京圏	実数	18	0	8	10	6	0	4	2
	%			44.4	55.6			66.7	33.3
大阪圏	実数	10	1	4	5	5	0	5	0
	%		10.0	40.0	50.0			100	

注：1業者が、各地域について回答しているため、項目によっては回答数がアンケート回収数を上回っている場合がある。

(3) 不動産流通業

三大都市圏及び地方主要都市を33地域に区分し、中古マンション、中古戸建住宅及び土地の取引量及び取引価格の前月と比較した動向を、平成4年10月から12月について整理すると次のとおりである。

①取引量の動向

1)売却依頼

各物件とも、10月及び11月は横ばいの地域が多いが、12月は減少傾向の地域が大幅に増えている。

2)購入依頼

中古マンション及び中古戸建住宅については、10月から12月まで横ばいの地域が多いが、12月は減少傾向の地域が大幅に増えている。土地については、10月及び11月は横ばいの地域が多いが、12月は減少傾向の地域が大幅に増え、減少傾向の地域が多くなっている。

3)成約

中古マンション及び中古戸建住宅については、10月から12月まで横ばいの地域が多いが、12月は減少傾向の地域が大幅に増えている。土地については、10月は横ばいの地域が多いが、11月及び12月は減少傾向の地域が多くなっている。

②取引価格の動向

中古マンションについては、10月から12月まで横ばいの地域が減少傾向の地域を若干多くなっている。中古戸建住宅及び土地については、11月にやや下落の地域が大幅に増え、11月及び12月はやや下落の地域が多くなっている。

注：地域区分

東京圏：12地域 名古屋圏：4地域 大阪圏：13地域 地方主要都市：4地域

*地域数：33

表2-3 売却依頼の動向

	増加している地域			横ばいの地域			減少している地域		
	10月	11月	12月	10月	11月	12月	10月	11月	12月
中古マンション	1	2	2	23	22	13	9	9	18
中古戸建住宅	1	0	1	27	26	19	5	7	13
土地	0	1	0	23	24	16	10	8	17

表2-4 購入依頼の動向

	増加している地域			横ばいの地域			減少している地域		
	10月	11月	12月	10月	11月	12月	10月	11月	12月
中古マンション	2	4	4	25	24	16	6	5	13
中古戸建住宅	2	1	2	27	29	19	4	3	12
土地	1	2	1	24	20	13	8	11	19

表2-5 成約の動向

	増加している地域			横ばいの地域			減少している地域		
	10月	11月	12月	10月	11月	12月	10月	11月	12月
中古マンション	3	0	2	20	25	19	10	8	12
中古戸建住宅	1	1	1	25	26	21	7	6	11
土地	0	1	2	24	15	13	9	17	18

表2-6 取引価格の動向

	上昇			やや上昇			横ばい			やや下落			下落		
	10月	11月	12月	10月	11月	12月	10月	11月	12月	10月	11月	12月	10月	11月	12月
中古マンション	0	0	0	0	0	0	17	19	18	13	14	14	3	0	1
中古戸建住宅	0	0	0	0	0	0	17	8	11	15	24	21	1	1	1
土地	0	0	0	0	0	0	12	6	10	19	24	20	2	3	3

(参考)

調査の概要

1. 目的

本調査は、不動産市場の動向、業況等について、的確かつ迅速に把握することにより、建設・国土行政に資することを目的とする。

2. 調査対象

三大都市圏及び地方主要都市において不動産業を営む業者を対象に、不動産業の業種（住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業、不動産流通業）、事業規模（大手業者、中小業者）等を考慮して、240業者選定した。

3. 調査時期

毎四半期（1月、4月、7月、10月）

4. 調査項目

- ①経営の状況
- ②取引状況等（成約状況、取引価格の状況等）

5. 調査方法

郵送法によるアンケート調査

6. 調査機関

建設省及び国土庁の委託を受けて、財団法人土地総合研究所（理事長 石原舜介）が調査を実施。

なお、不動産流通業に係る取引状況等については、建設省の委託を受けて財団法人土地総合研究所が実施している「不動産価格動向調査（モニター調査）」より引用。

(参考) 今回のアンケート回収率は次のとおり。

	対象数	回収数	回収率
住宅・宅地分譲業	112	67	59.8%
ビル賃貸業	28	24	85.7%
不動産流通業	100	64	64.0%
計	240	155	64.6%

問合せ先

(財)土地総合研究所
稲野邊、岩永
☎03(3583)2391