

# 不動産業業況等調査結果（平成14年4月）

平成14年5月30日  
(財)土地総合研究所  
(委託者：国土交通省)

## 1. 不動産業の経営状況

アンケート調査をもとに4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（現況）を見てみると、住宅・宅地分譲業は-22.9、ビル賃貸業は-27.3、不動産流通業（住宅地）は-32.3であり、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業及び不動産流通業（住宅地）いずれも経営の状況が悪いという見方が多い。前回調査時点と比較して、住宅・宅地分譲業及びビル賃貸業はわずかに改善して、不動産流通業（住宅地）は改善している。

3ヶ月後の経営の見通しについては、住宅・宅地分譲業は-15.3、ビル賃貸業は-25.8、不動産流通業（住宅地）は-12.5であり、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業及び不動産流通業（住宅地）いずれも悪化するという見方が多い。

### 不動産業業況指数について（平成14年4月）

	4月1日現在		前回調査時点
	経営の状況	3ヵ月後の 経営の見通し	経営の状況
住宅・宅地分譲業	-22.9	-15.3	-25.4
ビル賃貸業	-27.3	-25.8	-35.4
不動産流通業(住宅地)	-32.3	-12.5	-56.4

前回調査時点：1月1日

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 =

{(良いとする回答数 × 2 + やや良いとする回答数)

- (やや悪いとする回答数 + 悪いとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答者数 × 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。

不動産業業況指数の経緯

図 1 - 1 : 経営の状況

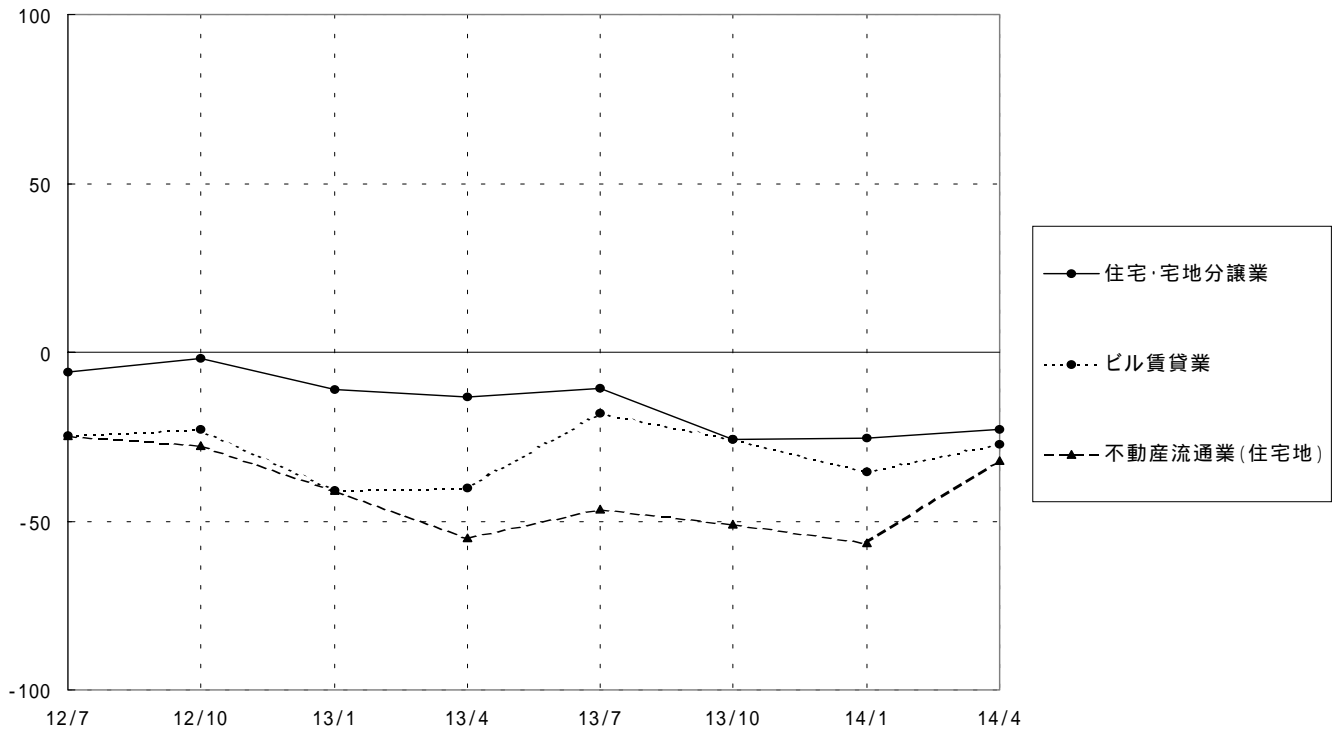
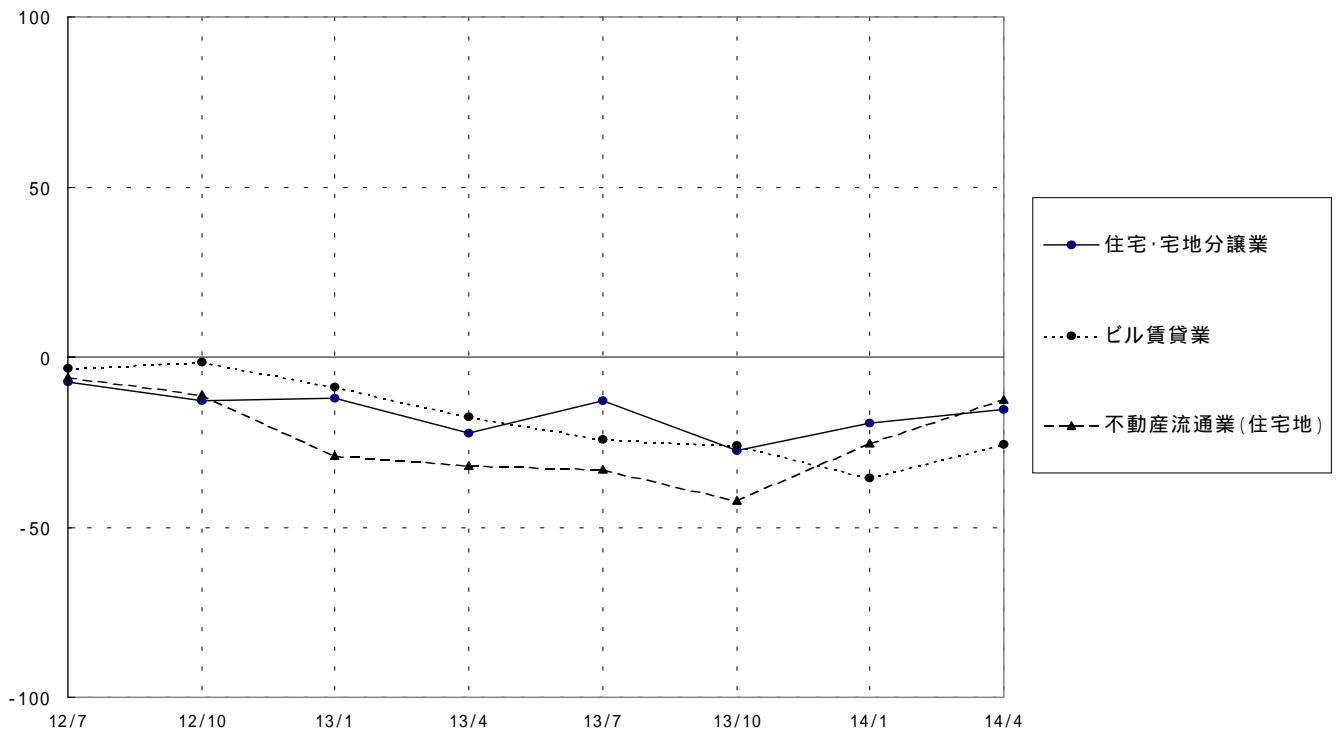


図 1 - 2 : 3ヶ月後の見通し



## 2. 各調査の結果

### (1) 住宅・宅地分譲業

用地取得件数の動向については、前期（平成13年10 - 12月、以下同様）と比べて減少傾向にあるとの見方が多い。前回調査時点と比較して、わずかに悪化している。

モデルルーム来場者数の動向については、前期と比べて減少傾向にあるとの見方が多い。前回調査時点と比較して、改善している。

成約件数の動向については、前期と比べて減少傾向にあるとの見方がわずかに多い。前回調査時点と比較して、改善している。

在庫戸数については、前期と比べて増加傾向にあるとの見方がわずかに多い。前回調査時点と比較して、横ばいである。

販売価格の動向については、前期と比べて低下傾向にあるとの見方が多い。前回調査時点と比較して、改善している。

#### 用地取得件数等各動向指数

	4月1日現在	前回調査時点(1月1日)
用地取得件数	-14.3	-11.5
モデルルーム来場者数	-25.5	-44.2
成約件数	-7.4	-24.6
在庫戸数	-8.9	-8.7
販売価格の動向	-50.8	-63.8

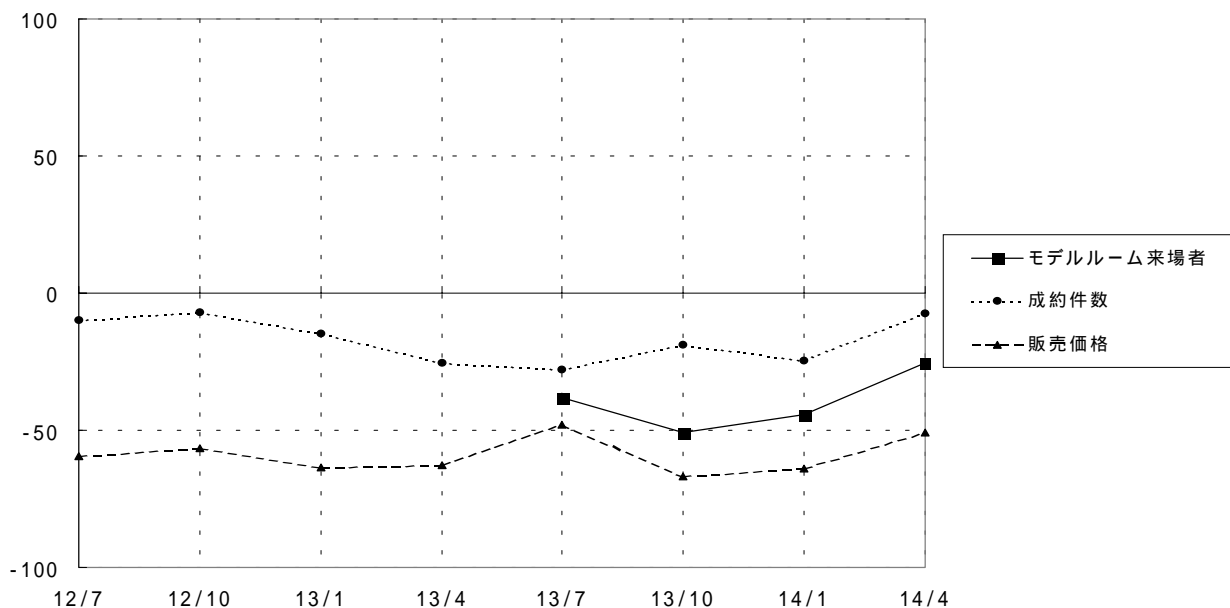
< 各指数の作成方法 >

{ 増加（上昇）したとする回答数 - 減少（下落）したとする回答数 } ÷ 全回答数 × 100

< 在庫戸数動向指数の作成方法 >

{ 減少したとする回答数 - 増加したとする回答数 } ÷ 全回答数 × 100

図2：モデルルーム来場者数・成約件数・販売価格動向



(2) 不動産流通業(住宅地)

マンションについては、前期と比べて取引価格が低下傾向にあるとの見方が多い。前回調査時点と比較して、わずかに改善している。

戸建については、前期と比べて購入依頼件数が減少傾向にあるとの見方が多い。前回調査時点と比較して、改善している。

土地については、前期と比べて購入依頼件数が減少傾向にあるとの見方が多い。前回調査時点と比較して、改善している。

売却依頼件数等各動向指数

		4月1日現在	前回調査時点(1月1日)
マンション	売却依頼件数	-18.1	-17.3
	購入依頼件数	-33.3	-38.5
	成約件数	-35.7	-31.4
	取引価格	-40.8	-48.1
戸建	売却依頼件数	-17.3	-27.8
	購入依頼件数	-32.0	-43.4
	成約件数	-44.6	-34.0
	取引価格	-34.7	-43.5
土地	売却依頼件数	-21.1	-20.8
	購入依頼件数	-21.1	-40.7
	成約件数	-27.6	-35.8
	取引価格	-37.0	-48.1

< 売却・購入依頼件数及び成約件数動向指数の作成方法 >

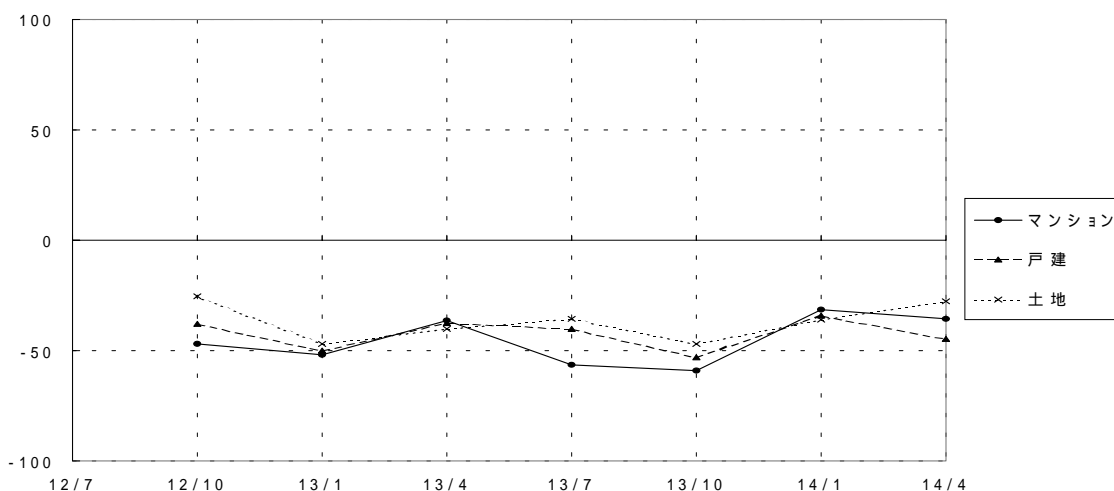
$$\{ \text{増加したとする回答数} - \text{減少したとする回答数} \} \div \text{全回答数} \times 100$$

< 取引価格動向指数の作成方法 >

$$\{ (\text{上昇したとする回答数} \times 2 + \text{やや上昇したとする回答数})$$

$$- (\text{やや下落したとする回答数} + \text{下落したとする回答数} \times 2) \} \div 2 \div \text{全回答数} \times 100$$

図3：成約件数動向指数



注：平成12年7月時点調査は当該調査部分について調査を実施していないため、指数がない。

### (3) ビル賃貸業

空室の状況については、前期と比べて増加傾向にあるとの見方が多い。前回調査時点と比較して、わずかに悪化している。

成約賃料の動向については、前期と比べて低下傾向にあるとの見方が多い。前回調査時点と比較して、わずかに改善している。

新規契約をした企業の業種については、情報・通信関連（IT関連）企業が依然として最も多かった。次いで飲食業（ファーストフード等）、衣服・服飾品関連、金融・保険関連の回答があった。その他では、人材派遣会社が2社の回答となった。

空室状況指数及び成約賃料動向指数

	4月1日現在	前回調査時点(1月1日)
空室の状況	-30.0	-28.2
成約賃料動向	-44.4	-47.6

< 空室状況指数の作成方法 >

$(減少傾向とする回答数 - 増加傾向とする回答数) \div 全回答数 \times 100$

< 成約賃料動向指数の作成方法 >

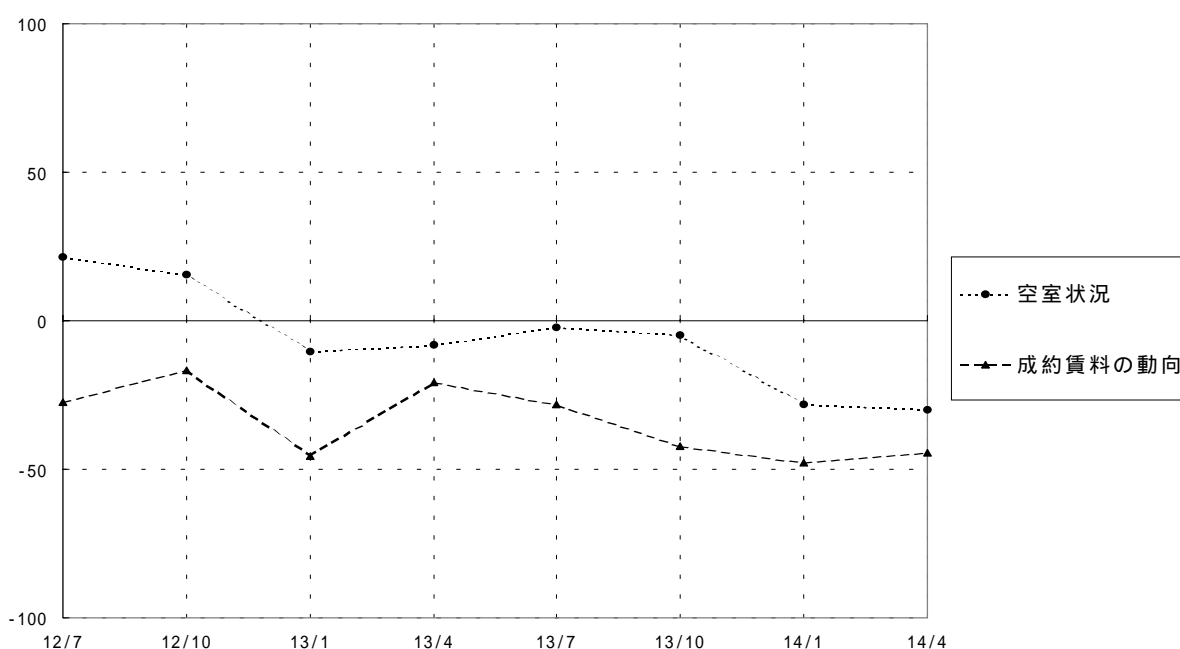
$(上昇傾向とする回答数 - 低下傾向とする回答数) \div 全回答数 \times 100$

#### 新規契約をした企業の業種

情報・通信関連	7社
飲食業（ファーストフード・コーヒーショップ）	5社
衣服・服飾品（ブランド商品）関連	2社
金融・保険関連	1社
その他	13社

注：複数回答可の設問となっている。

図4：空室状況・成約賃料動向指数



(参考)

## 調査の概要

### 1. 目的

本調査は、不動産市場における供給者及び需要者サイド並びに不動産流通(仲介)業者の動向を把握し、よりの確な不動産市場の需給動向を把握することにより、国土交通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<住宅地>)、事業規模(大手業者、中小業者)等を考慮して、278業者を選定した。

### 3. 調査時期

毎四半期(1月、4月、7月、10月)

住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業、不動産流通業(住宅地)

### 4. 調査項目

経営の状況

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

国土交通省の委託を受けて、財団法人土地総合研究所が調査を実施。

(参考)今回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	61	54.5%
不動産流通業(住宅地)	112	80	71.4%
ビル賃貸業	54	33	61.1%
計	278	174	62.6%

問い合わせ先

(財)土地総合研究所 相高・稲野辺 TEL03(3509)6973