

不動産業業況等調査結果（平成17年10月）

平成17年11月25日
財団法人 土地総合研究所

1. 不動産業の経営状況

アンケート調査をもとに10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20.4、ビル賃貸業は-1.6、不動産流通業（住宅地）は8.2であり、住宅・宅地分譲業は「改善」、不動産流通業（住宅地）は、「わずかに改善」である一方、ビル賃貸業は「わずかに悪化」という結果となった。前回と今回の調査時との間の指数の推移の状態を見ると、ビル賃貸業では4.7ポイント低下したものの、住宅宅地分譲業、不動産流通業（住宅地）はそれぞれ3.7ポイントと8.8ポイント上昇している。

3ヶ月後の経営の見通しについては、住宅・宅地分譲業は11.8、ビル賃貸業は11.3、不動産流通業（住宅地）は10.8、といずれも10ポイントを超える指数を示しており、「これまでよりも状況が改善するであろう」との見方が主流である。3ヶ月後の経営の見通しについて、これら調査対象3業種の全てがプラスの指数に転じたのは、平成5年1月の本調査開始以来、前回（平成17年7月）の調査がはじめてであった（但し、「1桁台のプラス」）が、今回はそれを引継ぎ、はじめて3業種揃って「2桁台のプラス」の指数を示した。

不動産業業況指数について（平成17年10月）

	10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	20.4	11.8	16.7
ビル賃貸業	-1.6	11.3	3.1
不動産流通業（住宅地）	8.2	10.8	-0.6

前回調査時点：7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 =

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

なお、「普通」「変わらない」の回答は0として計算する。

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

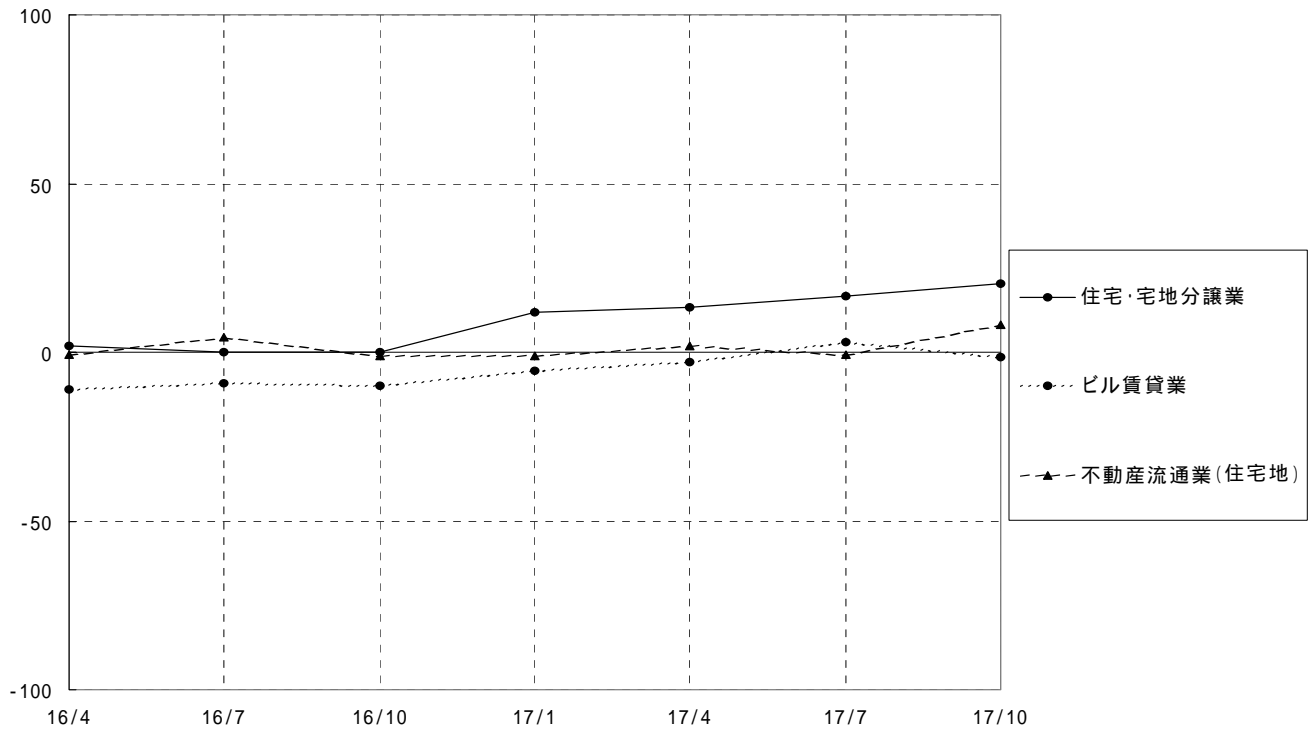
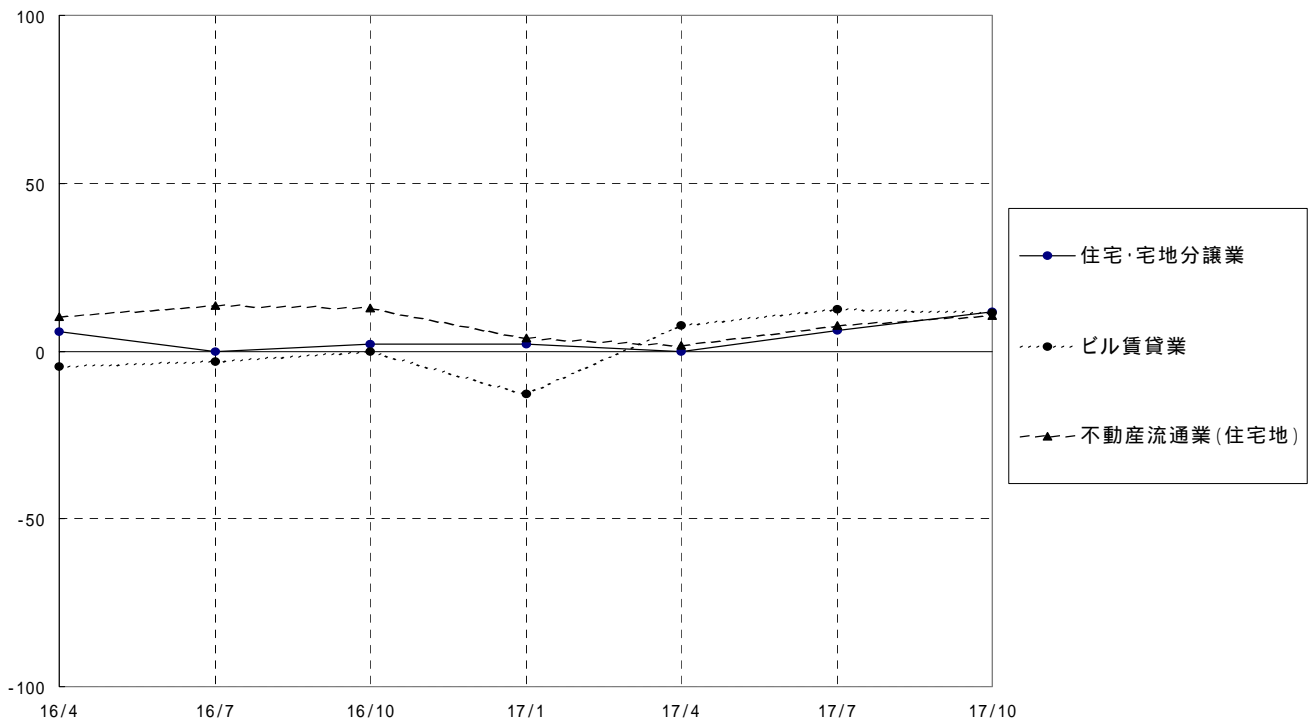


図 1 - 2 : 3ヶ月後の見通し



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17年4月～6月、以下同様）と比べて増加傾向にあるとの見方が多い。前回調査結果は2.0とプラス1桁台の指数であったものが、今回は14.5と2桁に転じた。

モデルルーム来場者数の動向については、前期と同様、プラス・マイナス・ゼロと横這いで「変化はない」との見方が多い。この指数は、平成16年度には常にマイナスの指数を示しており、本年度に入ってから、本年4月の調査でプラス2.0を示してからは、前回・今回といずれもプラス・マイナス・ゼロと横這いの状態が続いている。アンケートに回答した各社からのフリーコメントでも多数指摘されているが、「住宅購入検討客はまずはインターネットで物件探しをするという傾向が一般的となっている」ことから、物件探しにおけるモデルルームへの依存度自体が低下しているのではないかと推察される。

成約件数の動向については、+16.9と「増加傾向にある」との見方が多く、前回調査結果がプラス0.9で「ほぼ横這い」であったのと比べると、状況は改善している。

但し、在庫戸数については、前期では+1.8とプラスの指数（「在庫は減少している」）であったものが、今回は-26.6と「在庫が増加傾向にある」との見方が多い。在庫戸数は、昨年度中は一貫してマイナスの指数（「在庫が増加傾向」）を示していたが、本年度に入ってから、プラスとマイナスの間を行き来しており、季節的要因にも多分に影響されているものと推測される。

販売価格の動向については、本年4月の調査ではじめてプラスの指数（+2.0）に転じ、前期（7月）でも+18.4を記録したが、今回も+16.4と3期連続してプラスの見方を示すようになり、「販売価格の上昇」、「成約物件の高額化」等の傾向が定着しつつあるようである。

用地取得件数等各動向指数

	10月1日現在	前回調査時点(7月1日)
用地取得件数	14.5	2.0
モデルルーム来場者数	0.0	0.0
成約件数	16.9	0.9
在庫戸数	-26.6	1.8
販売価格の動向	16.4	18.4

< 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

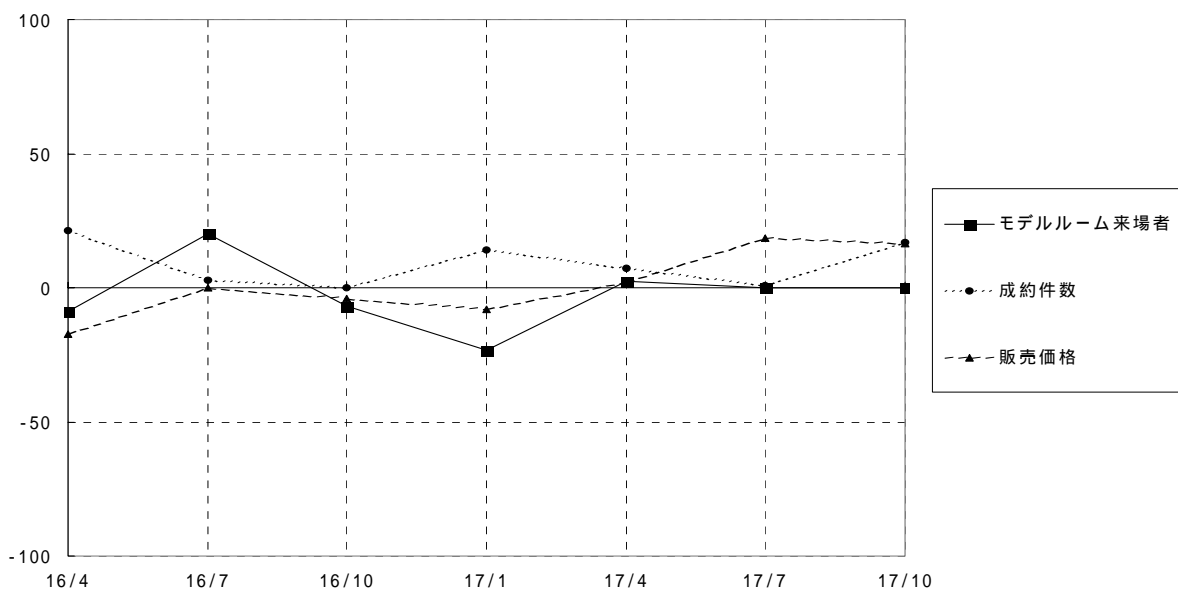
なお、「横ばいである」「変わらない」の回答は0として計算する。

< 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

なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

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、前期に引続き、「売却依頼件数」、「購入依頼件数」、「成約件数」、「取引価格」のいずれにおいても、マイナスの指数を示し、状況が悪化しているとの結果となった。

また、戸建についても、前期調査では「成約件数」のみがマイナスの指数(-6.8)を示した以外、他の指数はプラスであったものが、今回調査では取引価格のみがプラスの指数(+6.7)を示した以外には、他の指数はすべて一桁台のマイナスに転じた。

土地については、前回では「売却依頼件数」がマイナスの指数(-5.2)を示していたが、今期は+10.2と2桁のプラスに転じたのをはじめ、他の3項目の指数、即ち「購入依頼件数」、「成約件数」、「取引価格」はいずれもプラス20ポイントを超え、「不動産流通業(住宅地)」の調査対象3業種の中では、最も活況を呈しているという結果となった。

土地と比較した場合、マンション、戸建の指数が低いことの背景としては、回答各社のフリーコメントを総合すると、「都心部では取引が比較的好調であるが、郊外や地方都市においては、『新築物件の大量供給等により中古住宅の客がそちらに流れている』」等の可能性があるようである。

売却依頼件数等各動向指数

		10月1日現在	前回調査時点(7月1日)
マンション	売却依頼件数	-8.3	-1.4
	購入依頼件数	-13.7	-11.4
	成約件数	-13.9	-28.2
	取引価格	-7.6	-4.9
戸建	売却依頼件数	-6.7	2.6
	購入依頼件数	-1.3	6.6
	成約件数	-8.0	-6.8
	取引価格	6.7	6.7
土地	売却依頼件数	10.3	-5.2
	購入依頼件数	21.8	13.0
	成約件数	20.5	15.6
	取引価格	20.8	21.4

< 売却・購入依頼件数及び成約件数動向指数の作成方法 >

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

なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

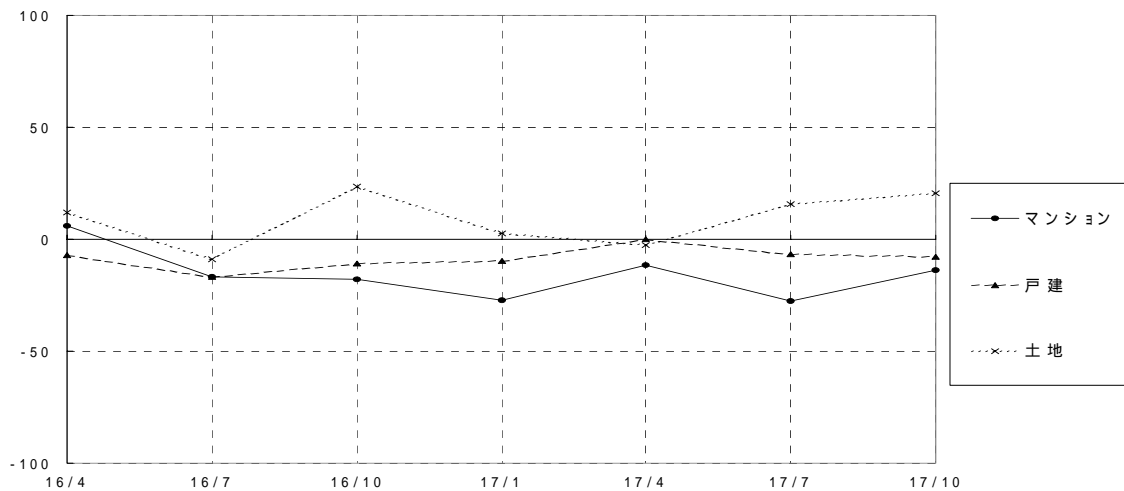
< 取引価格動向指数の作成方法 >

{ (上昇したとする回答数 × 2 + やや上昇したとする回答数)

- (やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2) } ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

図3：成約件数動向指数



(3) ビル賃貸業

空室の状況については、平成16年4月以降、今回で7期連続してプラスの指数(「空室が減少」)となり、プラス13.5ポイントとなった。

成約賃料の動向については、前回のプラス3.8に引続き、今回も4.0と引続き「上昇傾向」にあるとの見方が示された。成約賃料動向は、本年4月の調査でそれまでのマイナスの指数が始めてプラス・マイナス・ゼロとなり、前回(同7月)でプラスに転じたが、今回もその傾向が継続して現れており、供給サイドにとって改善の兆しが見られる。但し、「都心部と郊外部・地方都市」、「大型ビルと中小ビル」との間では相当な隔たりがあることが、各社のフリーコメントからも読み取れる。なお、地方都市のアンケート回答企業のフリー・コメントでは、「支店の統廃合や経費削減により、撤退するテナントもある」という声もある一方、「新規出店や拡張移転など新規需要のニーズも出はじめつつある」等の声も見受けられた。

新規契約をした企業の業種については、「その他」に分類される業種(サービス業・医療・人材派遣・不動産業など)が最も多く、次いで、「情報・通信関連」、「飲食業」、「衣服・服飾品(ブランド商品)関連」と続いた。

空室状況指数及び成約賃料動向指数

	10月1日現在	前回調査時点(7月1日)
空室の状況	13.5	21.6
成約賃料動向	4.0	3.8

<空室状況指数の作成方法>

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

なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

<成約賃料動向指数の作成方法>

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

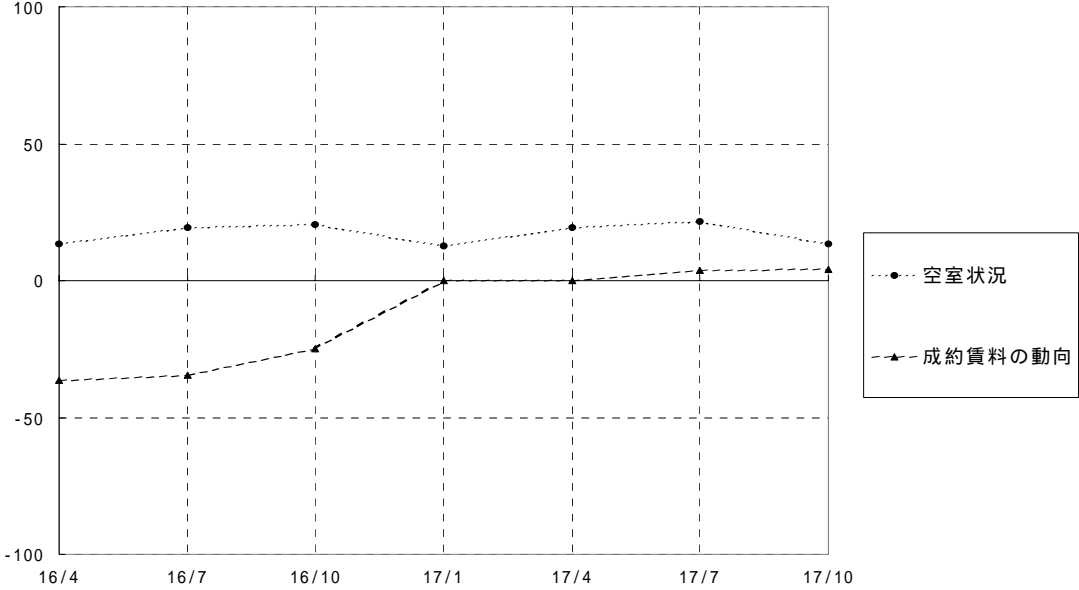
なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

新規契約をした企業の業種

情報・通信関連	9社
衣服・服飾品(ブランド商品)関連	2社
金融・保険関連	1社
精密電機・光学機器関連	1社
飲食業(ファーストフード・コーヒーショップなど)	3社
その他	11社 (サービス業・医療・人材派遣・不動産業等)

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



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・商業地>)、事業規模(大手業者、中小業者)等を考慮して、174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)

毎半期(1月、7月)

不動産投資家、不動産流通業(商業地)

4. 調査項目

(1) 不動産業

経営の状況

取引状況等(成約状況、取引価格の状況等)

(2) 不動産投資家

購入に対する基本方針、投資利回り等
商業地における地価の見通し

5. 調査方法

郵送法によるアンケート調査

6. 調査機関

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	58	55	94.8%
不動産流通業(住宅地)	84	81	96.4%
ビル賃貸業	32	31	96.8%
計	174	167	95.9%

問い合わせ先

(財)土地総合研究所

高林

TEL03(3509)6973