

不動産業業況等調査結果（平成18年4月）

平成18年5月15日
(財)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18.8ポイントにて前回（平成17年10-12月、以下同様）と比較しポイントは下がったが、概ね良いという見方が多い。ビル賃貸業は20.0ポイント、不動産流通業（住宅地）は15.6ポイントであり、ともに良いという見方が多い。ビル賃貸業の指数は前回プラスに転じ、今回も「やや良い」→「良い」と改善傾向が拡大された。

3ヶ月後の経営の見通しについては、住宅・宅地分譲業は12.5ポイント、ビル賃貸業は25.0ポイント、不動産流通業（住宅地）は18.4ポイントであり、いずれも改善されるという見通しが多い。特にビル賃貸業は前回調査と比較してもプラス16.5ポイント上昇しており、経営状況改善とともに経営の上昇機運が伺える。

○不動産業業況指数について（平成18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	18.8	12.5	26.0
ビル賃貸業	20.0	25.0	8.6
不動産流通業(住宅地)	15.6	18.4	8.8

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

※ 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

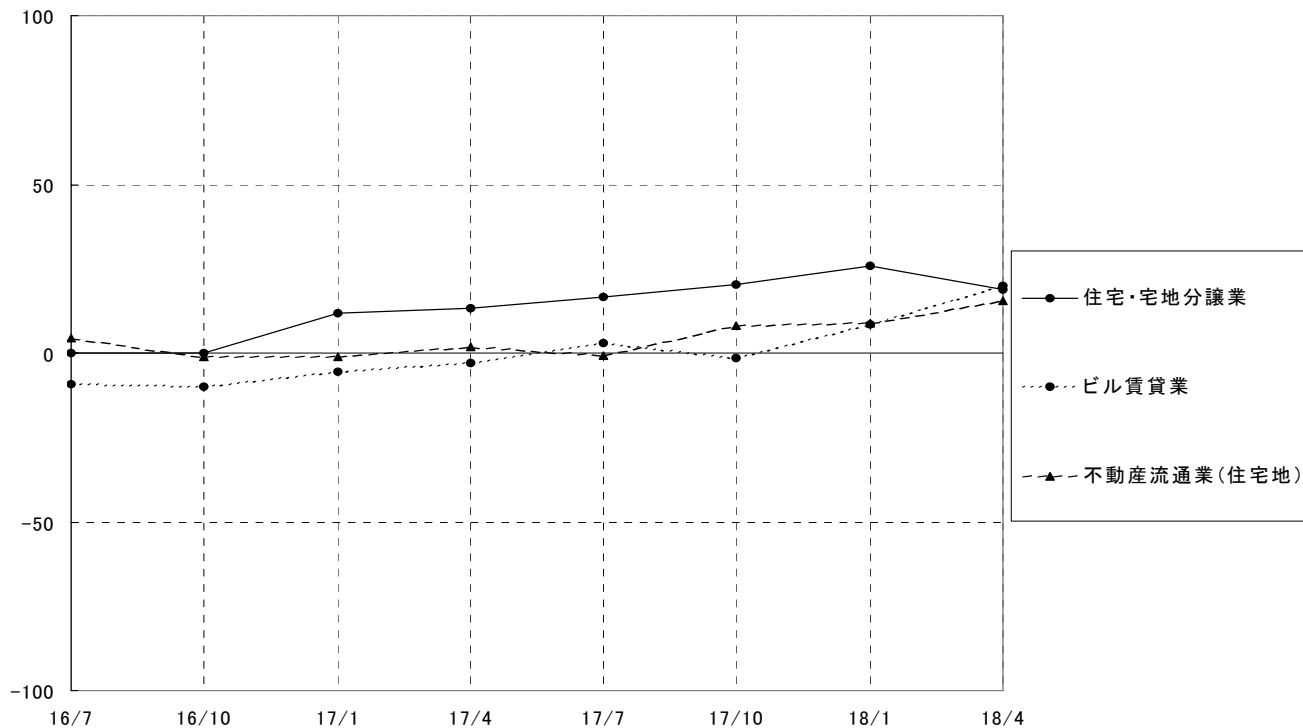
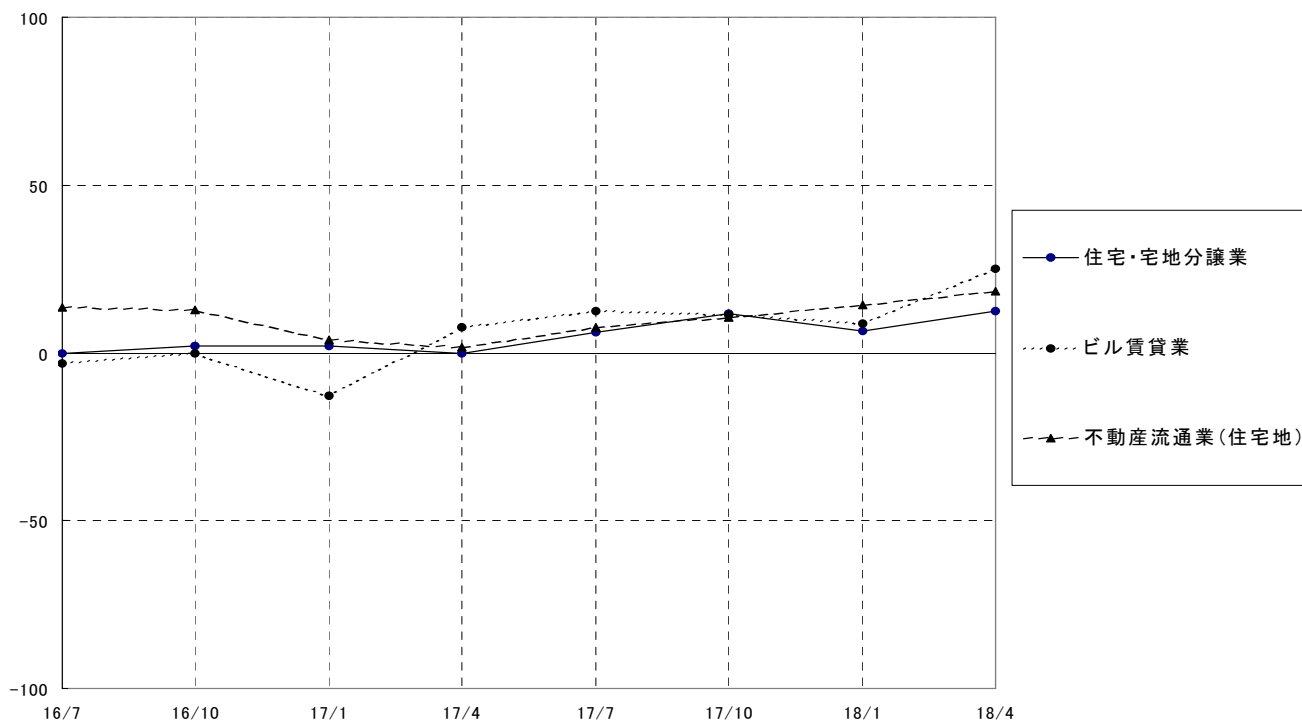


図1-2：3ヶ月後の見通し



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10～12月、以下同様）と比べて増加傾向にある。前回調査では「用地仕入れが困難になっている」フリーコメントに散見されたが、年度末を迎え全体的には事業用地を手当てする会社が多かったと推察される。

モデルルーム来場者数の動向および成約件数の動向については、ともに前期と比べてマイナスからプラスに転じ増加したとの見方が多い。要因として、金利の上昇傾向と販売価格の先高感をあげるコメントが多い。

購入者（検討者）の購入意欲が高まる反面、物件を慎重に吟味する（耐震偽装事件の間接的影響か）、自己資金不足、予算を超えた物件の購入・検討等々との指摘もある。

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多い。前々回（10月1日時点）の指数とほぼ同じである。

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の見方が多い。指数でも、前々回16.4ポイント→前回19.6ポイント→今回49.0ポイント4期連続して上昇している。事業用地の取得困難、価格の上昇等々の影響が考えられる。

○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	14.6	9.6
モデルルーム来場者数	13.3	-6.5
成約件数	11.0	-0.9
在庫戸数	-28.7	-11.2
販売価格の動向	49.0	19.6

<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

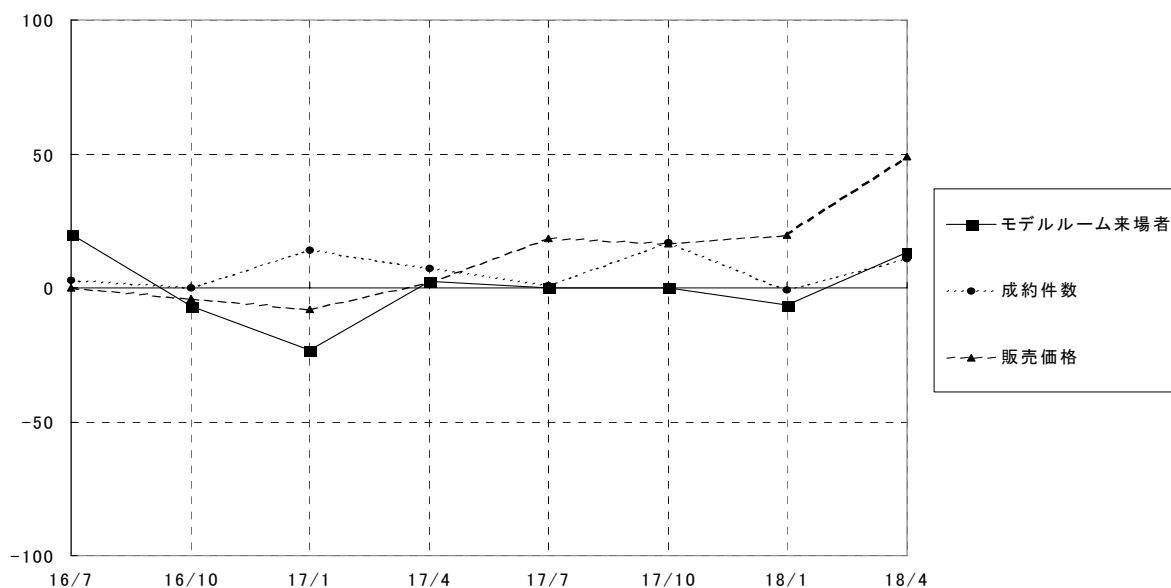
※ なお、「横ばいである」「変わらない」の回答は0として計算する。

<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、前期と比べて、購入依頼件数は減少からやや増加（プラス）に転じたが、売却依頼件数・成約件数とも3期連続してマイナスである。供給不足を反映してか、成約件数の減少傾向とともに取引価格のやや上昇がみられる。

戸建については、前期と比べて購入依頼件数が増加傾向にあるが、売却依頼件数はやや増加（プラス）に転じたが、成約件数は横ばいとなっている。

土地については、3期連続して売却依頼件数の増加傾向、取引価格の上昇傾向、成約件数のやや減少傾向が続いている。購入依頼件数に関しては、前期まで20ポイント台で推移していたが、今回45ポイントと大幅に増加した。都心部では「物件の条件が良ければ相場より多少高めで成約する、または価格上昇傾向」との強含みのコメントも複数ある。マンション・戸建に比べ、品薄感と価格上昇感がより指数上でも顕著に現われている。

○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	-4.3	-6.1
	購入依頼件数	1.5	-15.4
	成約件数	-10.0	-9.2
	取引価格	4.9	-11.5
戸建	売却依頼件数	2.9	-4.3
	購入依頼件数	25.7	2.9
	成約件数	0.0	1.4
	取引価格	11.1	3.6
土地	売却依頼件数	13.9	11.3
	購入依頼件数	45.8	24.3
	成約件数	17.8	19.4
	取引価格	33.1	26.4

<売却・購入依頼件数及び成約件数動向指数の作成方法>

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

※ なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

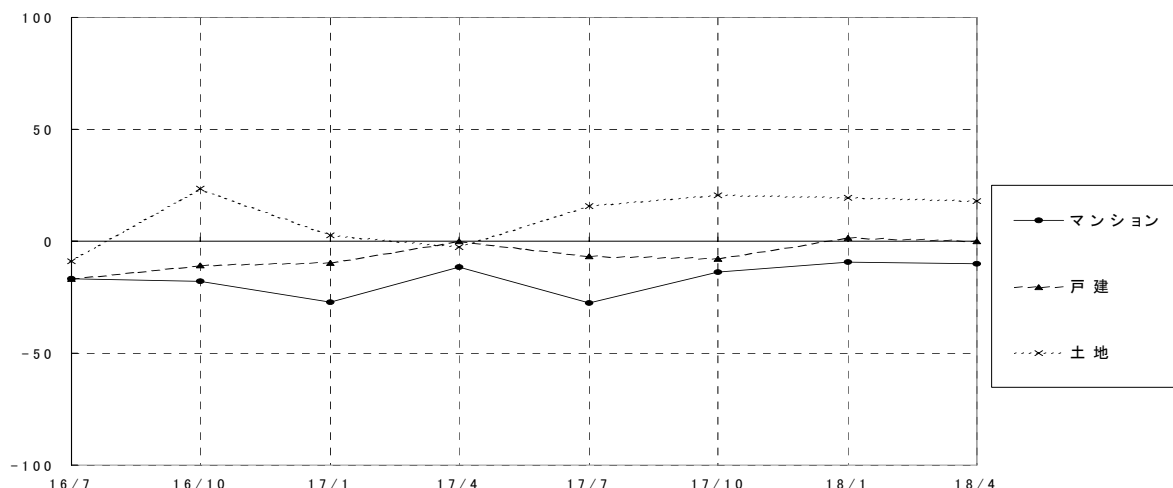
<取引価格動向指数の作成方法>

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

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

※ 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、前期までは10ポイント台から20ポイント前後であったが、今回28ポイントと最大数値を示している。「既存テナントの増床要望が強い若しくは増加している」とのコメントも見られることから、既存テナントの増床が空室率減少の一要因と推察される。

成約賃料の動向については、昨年1月よりプラスに転じ、僅かながら上昇・ほぼ横這いという状況にあったが、今回プラス8ポイントとこれも最大数値を示している。

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。次いで精密電機・光学機器関連企業、衣服・服飾品（ブランド商品）関連、飲食業（ファーストフード等）、金融・保険関連企業その他となった。

①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	28.0	10.4
成約賃料動向	8.0	0.0

<空室状況指数の作成方法>

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

※ 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>

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

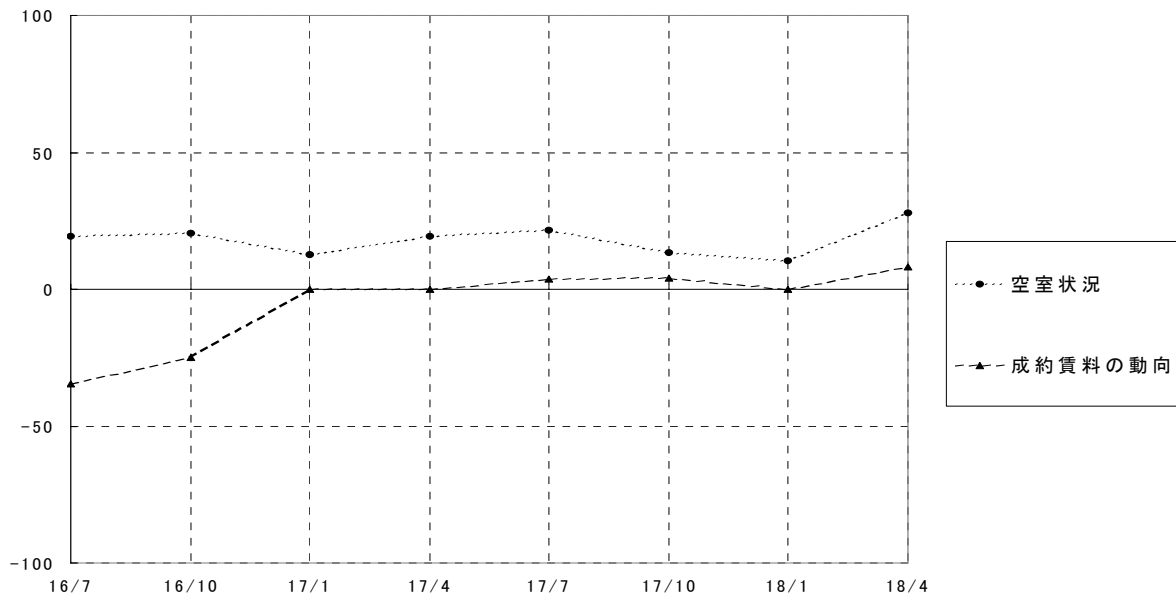
※ なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

②新規契約をした企業の業種

情報・通信関連	4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	3社	
飲食業（ファーストフード・コーヒーショップなど）	2社	
その他	8社	（通信系・建設関係・人材派遣業・航空会社など）

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、170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

①経営の状況

②取引状況等(成約状況、取引価格の状況等)

(2) 不動産投資家

①購入に対する基本方針、投資利回り等

②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	57	49	85.9%
不動産流通業(住宅地)	82	78	95.1%
ビル賃貸業	31	31	100%
計	206	188	92.9%

問い合わせ先

(財)土地総合研究所 研究部 新谷 TEL03(3509)6972