

# 不動産業業況等調査結果（平成18年7月実施）

平成18年9月7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7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16.3ポイント、ビル賃貸業は26.6ポイント、不動産流通業（住宅地）は30.4ポイントであり、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業及び不動産流通業（住宅地・商業地）いずれも、前回よりポイントは下がったが依然経営の状況が良いという見方が多い。

3ヶ月後の経営の見通しについては、住宅・宅地分譲業および不動産流通業（住宅地）は良いという見方がわずかに多いという状況。ビル賃貸業および不動産流通業（商業地）は良いとする見方が多く、先行きの好況感が持続している。

○不動産業業況指数について（平成18年7月）

	7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	16.3	5.8	18.8
ビル賃貸業	17.9	19.6	20.0
不動産流通業(住宅地)	10.4	3.2	15.6

前回調査時点：4月1日

	7月1日現在		前回調査時点
	経営の状況	6ヵ月後の 経営の見通し	経営の状況
不動産流通業(商業地)	37.5	37.5	65.0

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

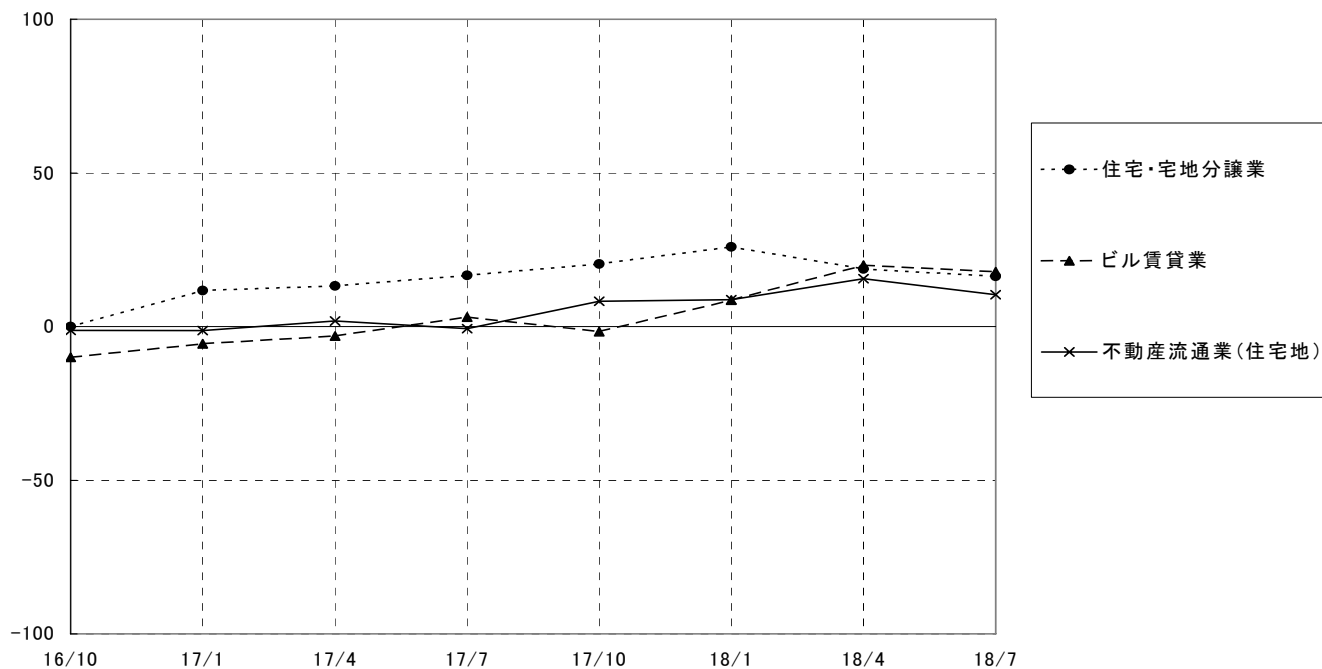
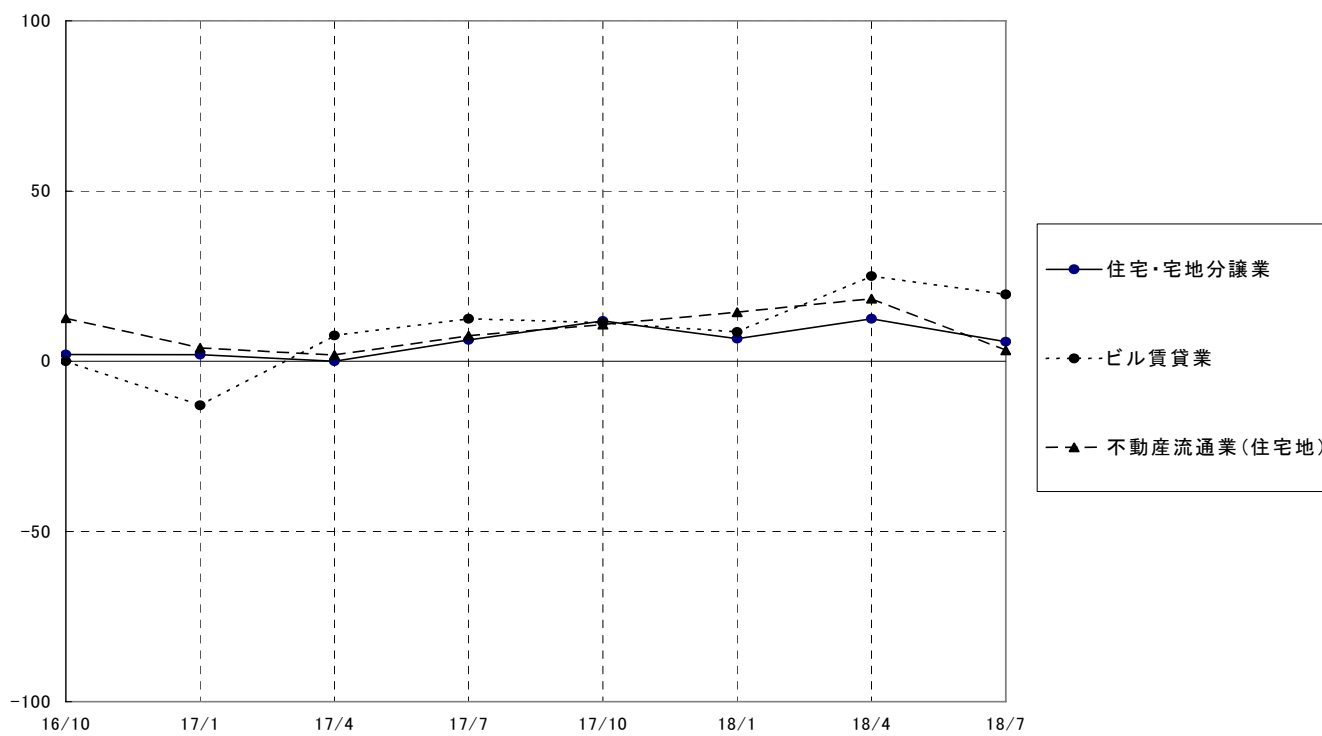


図1-2：3ヶ月後の見通し



## 2. 各調査の結果

### (1) 住宅・宅地分譲業

用地取得件数、モデルルーム来場者数および成約件数については、前回と比べてわずかに減少傾向にあるとの見方がわずかに多い。

在庫戸数については、増加傾向にあるとの見方が多い。

販売価格の動向については、指数ではほぼ横ばいで、上昇傾向にあるとの見方が多い。

#### ○用地取得件数等各動向指数

	7月1日現在	前回調査時点(4月1日)
用地取得件数	-7.8	14.6
モデルルーム来場者数	-8.5	13.3
成約件数	-5.0	11.0
在庫戸数	-25.6	-28.7
販売価格の動向	46.2	49.0

<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

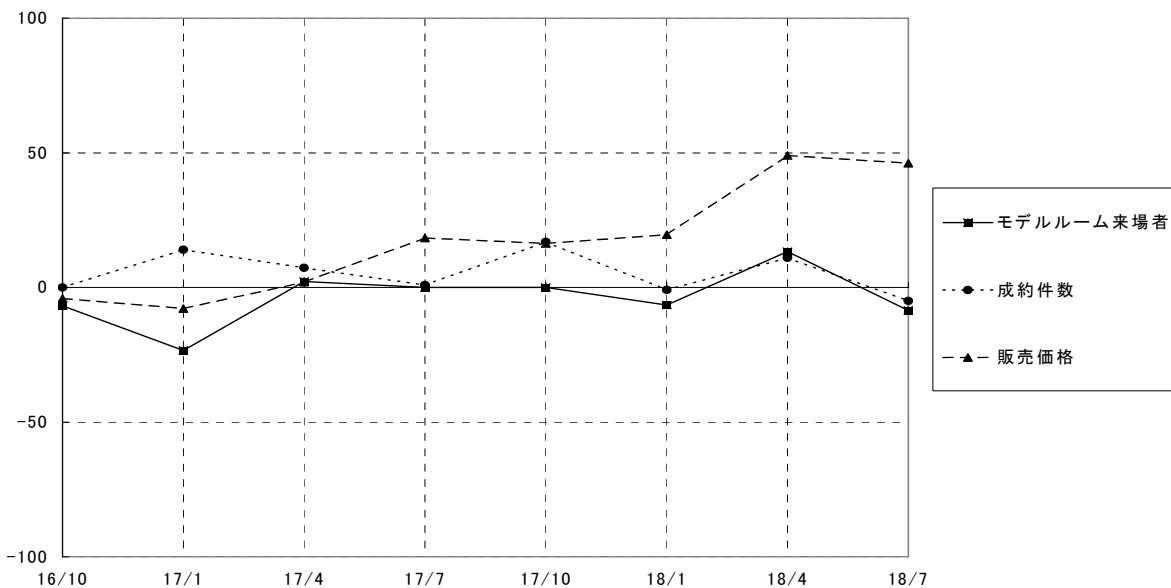
※ なお、「横ばいである」「変わらない」の回答は0として計算する。

<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、前回と比べて売却依頼件数、購入依頼件数および成約件数が減少傾向にあるとの見方が多い。取引価格はほぼ横ばいという見方が多い。

戸建については、売却・購入・成約件数が前回と比較して減少傾向にあるという見方がやや多い中、取引価格については上昇するという見方が前回と同様にやや多い。

土地については、前回と比べて売却依頼件数がマイナス（減少）に転じるも、購入依頼件数は増加しているという見方が多い。取引価格も過去1年間をみると、指数は20ポイント以上で、上昇するという見方が多い。

### ○売却依頼件数等各動向指数

		7月1日現在	前回調査時点(4月1日)
マンション	売却依頼件数	-22.7	-4.3
	購入依頼件数	-14.1	1.5
	成約件数	-20.9	-10.0
	取引価格	0.0	4.9
戸建	売却依頼件数	-8.6	2.9
	購入依頼件数	4.2	25.7
	成約件数	-6.8	0.0
	取引価格	11.0	11.1
土地	売却依頼件数	-5.6	13.9
	購入依頼件数	28.8	45.8
	成約件数	4.1	17.8
	取引価格	28.4	33.1

<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。

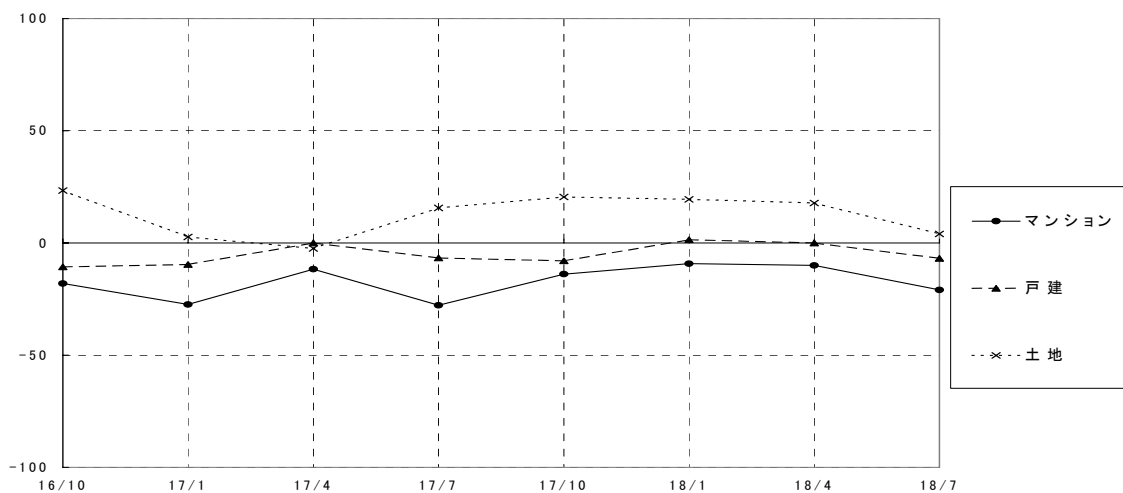
<取引価格動向指数の作成方法>

{(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、前回と比べてさらに減少傾向にあるとの見方が多い。成約賃料の動向については、前回調査結果と比べて、やや上昇から、上昇に転じている。いずれも、2期連続して改善傾向にある。

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。

#### ①空室状況指数及び成約賃料動向指数

	7月1日現在	前回調査時点(4月1日)
空室の状況	36.2	28.0
成約賃料動向	20.0	8.0

<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>

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

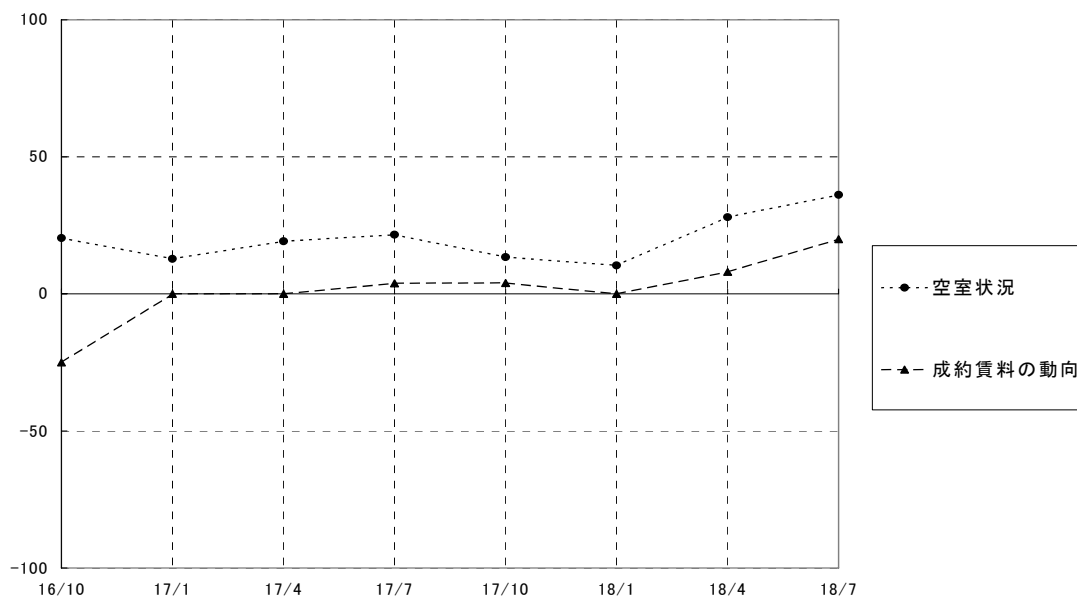
※ なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

#### ②新規契約をした企業の業種

情報・通信関連	8社
衣服・服飾品（ブランド商品）関連	2社
金融・保険関連	2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	9社（商社・不動産業等・薬局など）

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



#### (4) 不動産流通業（商業地）

1年前（平成17年7月）においては、増加するという回答が非常に多かったが、前回（平成18年1月）と今回は指数ではほぼ横ばい状態であるが、他の業種と比較しても、好況感は持続している。

購入依頼のあった不動産の購入目的（用途）は、投資用不動産が最も多かった。

##### ①売却依頼件数等各指数

	7月1日現在	前回調査時点(1月1日)
売却依頼件数	33.3	22.2
購入依頼件数	55.6	55.6
成約件数	37.5	33.3

<各指数の作成方法>

(増加傾向とする回答数－減少傾向とする回答数) ÷ 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。

##### ②購入依頼のあった不動産の購入目的（用途）

本社施設	0社
営業所・支店等	0社
店舗	2社（マンション・事務所など）
投資用	8社
その他	0社

#### (5) 不動産投資家

投資用不動産購入意識についてアンケート調査し、指数化したのが①投資用不動産の購入に対する基本方針指数である。過去の指数推移は、82.4ポイント（平成17年7月）→78.9ポイント（平成18年1月）→91.7ポイント（平成18年7月）と購入意欲は衰えていない。（4）不動産流通業（商業地）の②購入依頼のあった不動産の購入目的においても投資用が最も多いことから、投資用不動産市場の活況がうかがえる。

投資用不動産購入に際してのエリア別純収益利回りについて回答の多かった上位3つを見ると、千代田区・中央区・港区は4%未満から4%後半、5%台はなくなった。新宿区・渋谷区は4%前半から5%前半、前は5%前半が半数以上だったが、4%前半が半数となった。大阪市・名古屋市については、4%後半から5%後半、4%前半以下は見当たらない。

代表的商業地における6ヶ月後の地価見通しについては、東京都心部（日本橋、銀座、青山等）では上昇するとの見方が多い。新橋、新橋エリアでは東京都心部に比べ横ばいとする回答比率が高い。名古屋、大阪は、75%が上昇すると回答している。

今後の投資対象については、事務所ビル、店舗ビル、共同住宅（ワンルーム）、ホテルに投資を行うとの回答が多かった。

##### ①投資用不動産の購入に対する基本方針指数

7月1日現在	前回調査時点(1月1日)
91.7	78.9

<投資用不動産購入基本方針指数の作成方法>

(積極的であるとする回答数－消極的であるとする回答数) ÷ 全回答数 × 100

※ なお、「どちらともいえない」の回答は0として計算する。

②投資用不動産の1年以内の購入予定の有無

ある	11社	ない	2社
----	-----	----	----

③購入検討可能エリア別純収益利回り

	第1位	第2位	第3位
千代田区	4%未満(3社)	4%前半(3社)	4%後半(3社)
中央区	4%後半(4社)	4%未満(3社)	4%前半(2社)
港区	4%未満(3社)	4%前半(3社)	4%後半(3社)
新宿区	4%前半(5社)	5%前半(3社)	4%後半(2社)
渋谷区	4%前半(5社)	5%前半(3社)	4%後半(2社)
大阪市	4%後半(4社)	5%前半(3社)	5%後半(2社)
名古屋市	4%後半(5社)	5%前半(3社)	5%後半(2社)

注：純収益利回り＝税引き前・金利控除前・減価償却前純収益（NOI）

④代表的商業地における6ヶ月後の地価見通し

	上昇	下落	横ばい
日本橋・八重洲など	10社 (83.3%)	0社 (0.0%)	2社 (16.7%)
銀座・有楽町など	10社 (83.3%)	0社 (0.0%)	2社 (16.7%)
青山・六本木・赤坂など	11社 (91.7%)	0社 (0.0%)	1社 (8.3%)
新橋・虎ノ門など	8社 (66.7%)	0社 (0.0%)	4社 (33.3%)
新宿・四谷など	7社 (58.3%)	0社 (0.0%)	5社 (41.7%)
渋谷・原宿など	8社 (66.7%)	0社 (0.0%)	4社 (33.3%)
名古屋(名古屋駅前地区など)	9社 (75.0%)	0社 (0.0%)	3社 (25.0%)
大阪(梅田地区など)	9社 (75.0%)	0社 (0.0%)	3社 (25.0%)

⑤今後の実物不動産投資の対象

事務所ビル	12社
店舗ビル（主として）	9社
共同住宅（ワンルームマンションを除く）	4社
ワンルームマンション	7社
ショッピングセンター	4社
ホテル	7社
土地	5社（建物は自社で建設して賃貸する）
その他	1社（ゴルフ場・物流施設）

注：複数回答可の設問となっている。

注：本調査において投資用不動産とは、オフィスの主とするビルを指し、店舗が主となるものを除きます。

## 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、184業者を選定した。また、不動産投資家は、生命保険会社、大手不動産会社、総合不動産投資顧問業者を対象に、22社を選定した。

### 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	58	51	87.9%
不動産流通業(住宅地)	81	77	95.0%
ビル賃貸業	30	28	93.3%
投資家	19	13	68.4%
商業地	12	10	83.3%
計	200	180	90.0%

問い合わせ先  
(財)土地総合研究所  
担当：新谷(シンタニ)  
電話：TEL03(3509)6973