

# 不動産業業況等調査結果（平成21年4月実施）

平成21年5月27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-45.0ポイント、不動産流通業（住宅地）は-60.6ポイントであり、マイナス圏ながら前回よりもポイントは改善している。ビル賃貸業は-27.8ポイントと前回よりポイントを下げている。

3ヶ月後の経営の見通しの指数については、すべての業種においてマイナス圏ながらポイントは改善している。

注：不動産流通業（商業地）のみは「6ヶ月後の見通し指数」

### ○ 不動産業業況指数について（平成21年4月）

	4月1日現在		前回調査時点
	経営の状況	3ヶ月後の 経営の見通し	経営の状況
住宅・宅地分譲業	- 45.0	- 11.3	- 61.9
ビル賃貸業	- 27.8	- 38.9	- 16.7
不動産流通業（住宅地）	- 60.6	- 37.3	- 69.4

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

※ 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

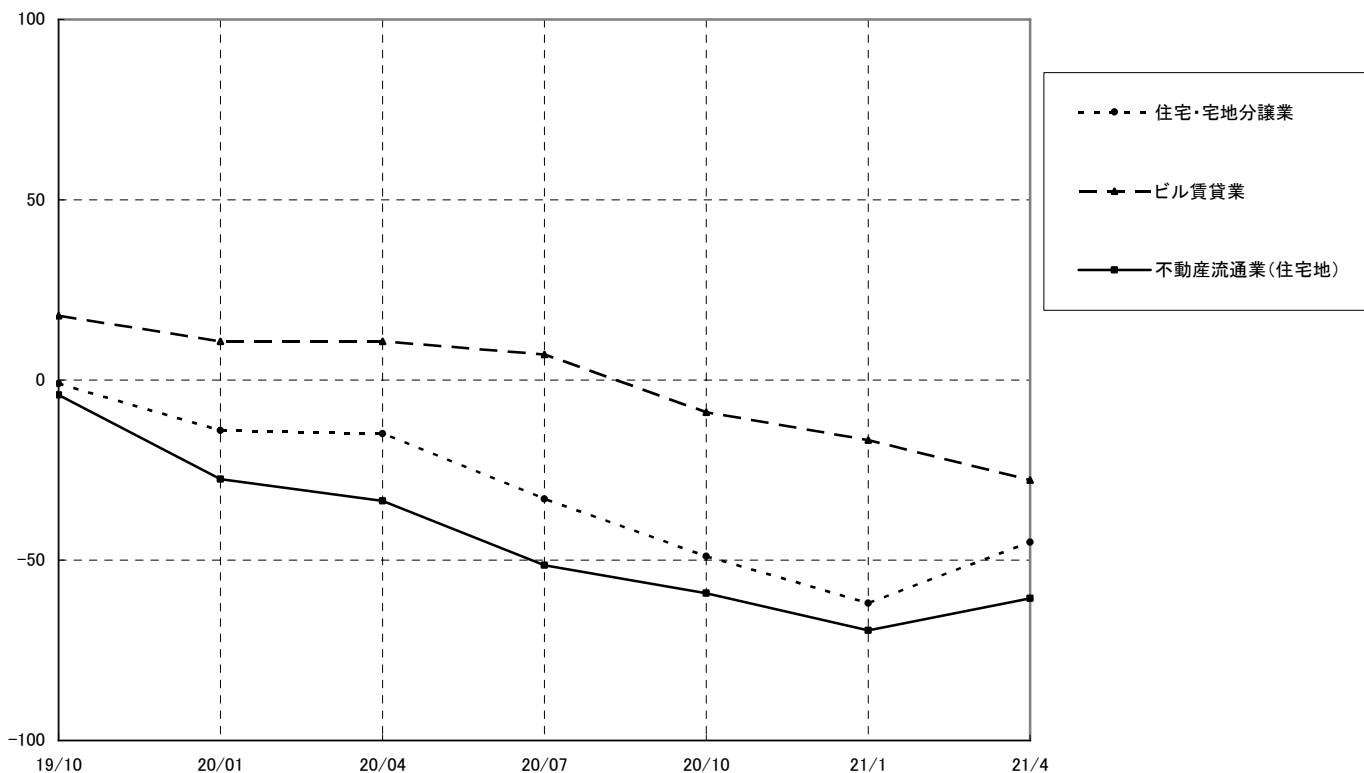
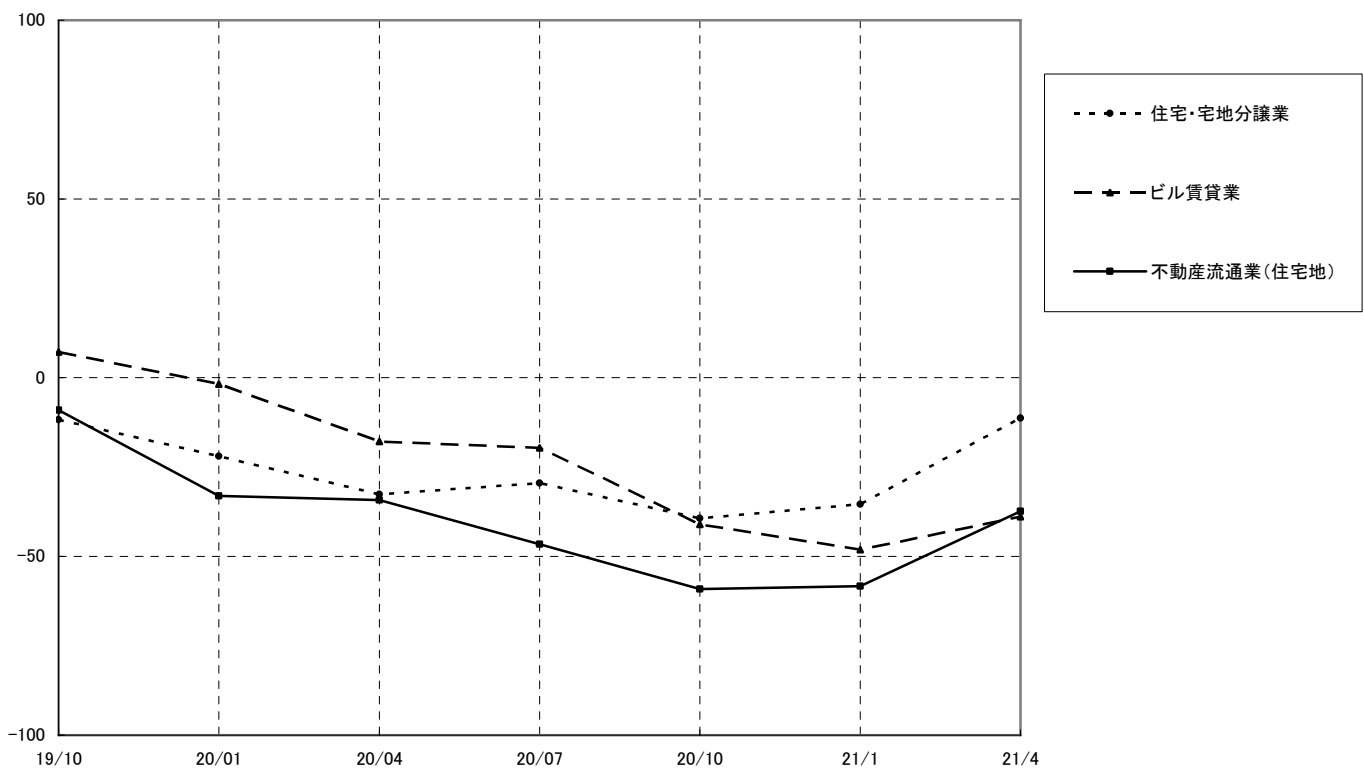


図1-2：3ヶ月後の見通し



## 2. 各調査の結果

### (1) 住宅・宅地分譲業

用地取得件数、成約件数の指数の数字は前回よりポイントを上げており、在庫戸数の指数の数字は25.3ポイントとプラス圏に転じた。モデルルーム来場者数の数字は11.1ポイントと前回より5.0ポイント超改善しプラス圏に転じた。成約件数の数字はマイナス圏ながら前回より5.0ポイント近く改善し-6.1ポイントとなった。

販売価格の動向についての数字は今回もポイントを下げている。

#### ○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	- 40.0	- 58.5
モデルルーム来場者数	11.1	- 45.9
成約件数	- 6.1	- 53.6
在庫戸数	25.3	- 1.0
販売価格の動向	- 69.2	- 65.0

#### <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

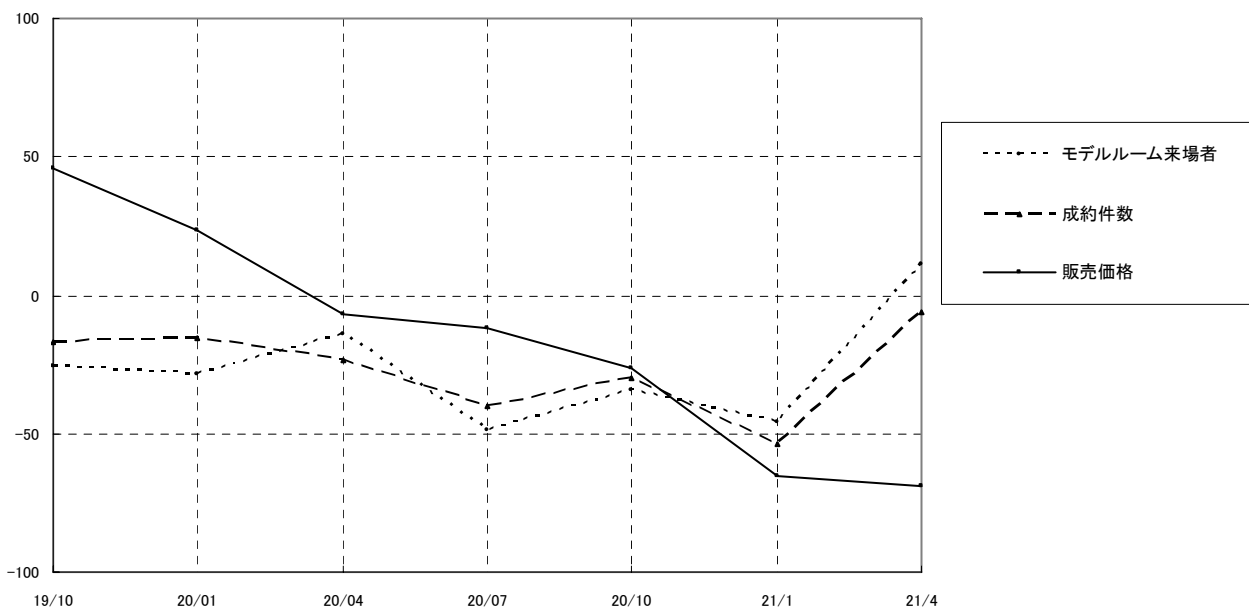
※ なお、「横ばいである」「変わらない」の回答は0として計算する。

#### <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）

前回と比べて、マンションと土地の売却依頼件数、購入依頼件数、成約件数、取引価格についてのすべての指数の数字がマイナス圏ながら改善している。戸建についても購入依頼件数、成約件数についての数字はマイナス圏ながら30～50ポイント程度改善している。戸建の取引価格の数字はポイントを下げている。

○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	- 36.4	- 43.9
	購入依頼件数	- 30.3	- 68.2
	成約件数	- 36.9	- 76.9
	取引価格	- 49.2	- 55.4
戸建	売却依頼件数	- 40.0	- 47.8
	購入依頼件数	- 24.3	- 76.8
	成約件数	- 41.4	- 70.0
	取引価格	- 59.3	- 57.2
土地	売却依頼件数	- 44.3	- 45.1
	購入依頼件数	- 36.6	- 63.4
	成約件数	- 45.1	- 72.2
	取引価格	- 60.6	- 66.9

<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。

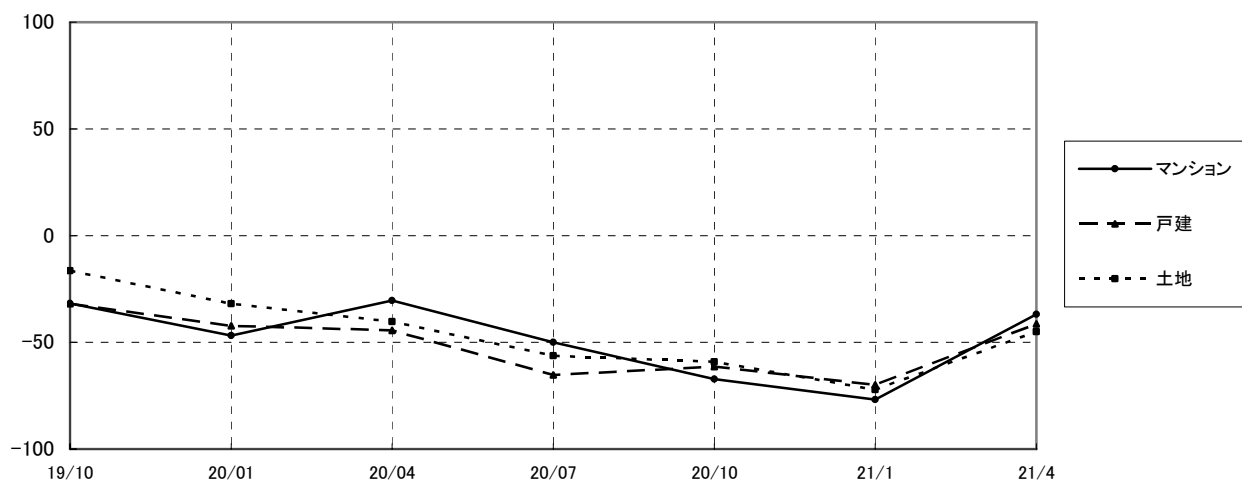
<取引価格動向指数の作成方法>

{(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、増加傾向にあるとの見方が増え指数の数字はポイントを下げている。成約賃料の動向についても、下落傾向にあるという見方が増加している。

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い。

#### 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	-35.6	-8.9
成約賃料動向	-45.5	-30.4

<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>

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

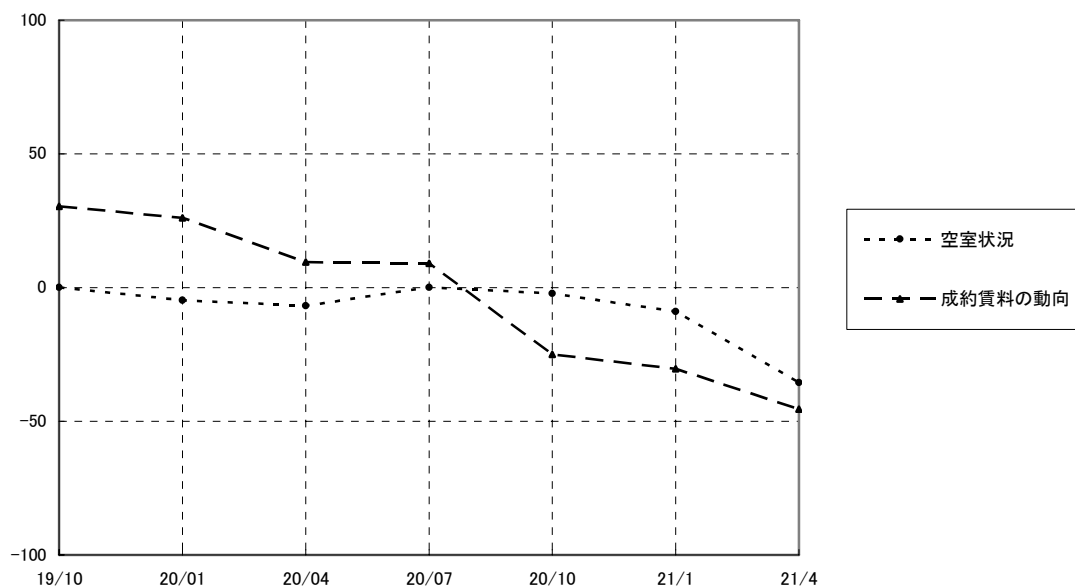
※ なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

#### 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	5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）	1社	
その他	8社	（運輸、土業、貿易関連、美容室、ラウンジ、飲食店（寿司店、日本料理店））

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＞）、事業規模（大手業者、中小業者）等を考慮して、167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
住宅・宅地分譲業	56	41
不動産流通業（住宅地）	77	72
ビル賃貸業	30	27
計	163	140

お問い合わせ先  
(財)土地総合研究所  
担当：主任研究員  
千野（チノ）  
電話：03(3509)6973