

不動産業業況等調査結果（平成22年4月実施）

平成22年5月19日

(財)土地総合研究所

I. 不動産業の経営状況

アンケート調査をもとに、平成22年4月1日現在の不動産業の経営状況について業種毎に不動産業業況指数を算定した。指数については、現在および3ヶ月後の見通しともに、全ての業種で前回より改善した。

現在の経営状況については、「住宅・宅地分譲業」は、-6.9ポイントと前回より30.2ポイント改善した。「不動産流通業（住宅地）」は、-25.3ポイントと前回より22.6ポイント改善した。「ビル賃貸業」は、-34.6ポイントと前回より7.7ポイント改善した。

3ヶ月後の経営状況の見通しについては、「住宅・宅地分譲業」は、8.3ポイントと前回より11.5ポイント改善しプラスに転じた。「不動産流通業（住宅地）」は、-2.7ポイントと前回より18.5ポイント改善した。「ビル賃貸業」は、-11.5ポイントと前回より32.7ポイント改善した。

1. 不動産業業況指数について

	今回調査時点 (平成22年4月1日現在)		前回調査時点 (平成22年1月1日現在)	
	経営の状況	3ヶ月後の 経営の見通し	経営の状況	3ヶ月後の 経営の見通し
(1) 住宅・宅地分譲業	-6.9	8.3	-37.1	-3.2
(2) 不動産流通業（住宅地）	-25.3	-2.7	-47.9	-21.2
(3) ビル賃貸業	-34.6	-11.5	-42.3	-44.2

【指数の作成方法】

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

$\div 2 \div \text{全回答者数} \times 100$

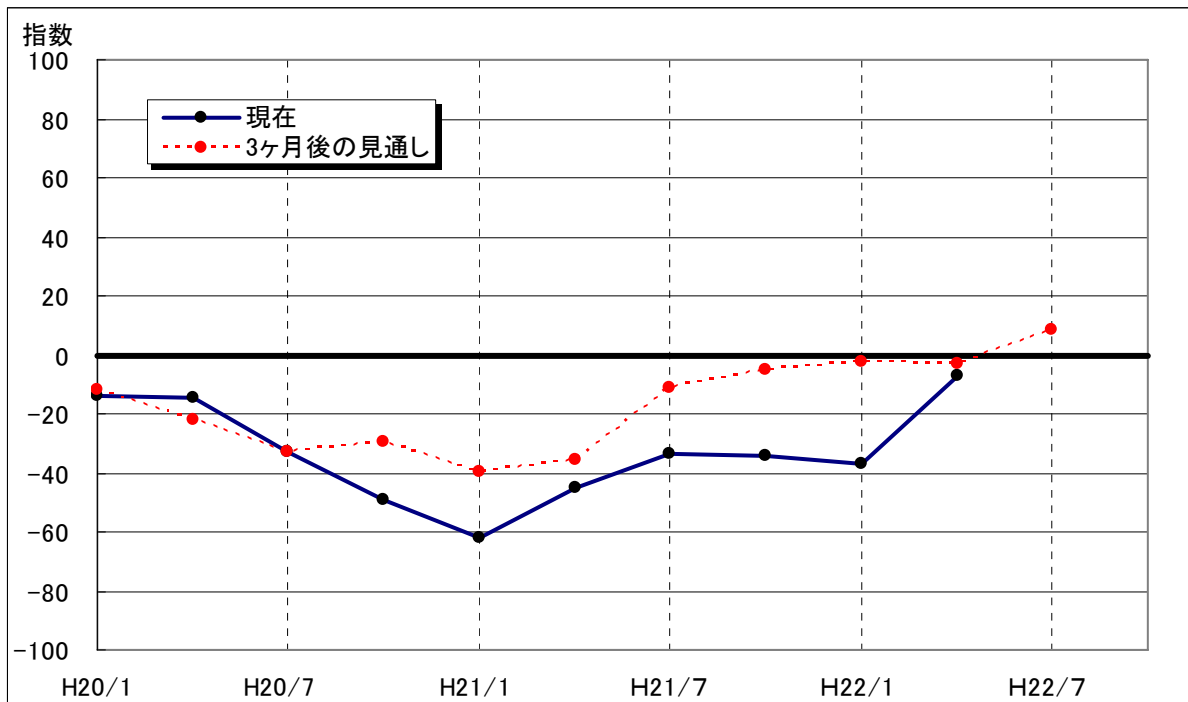
(注)・「普通」「変わらない」の回答は0として算定。

・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。

2. 指数の推移

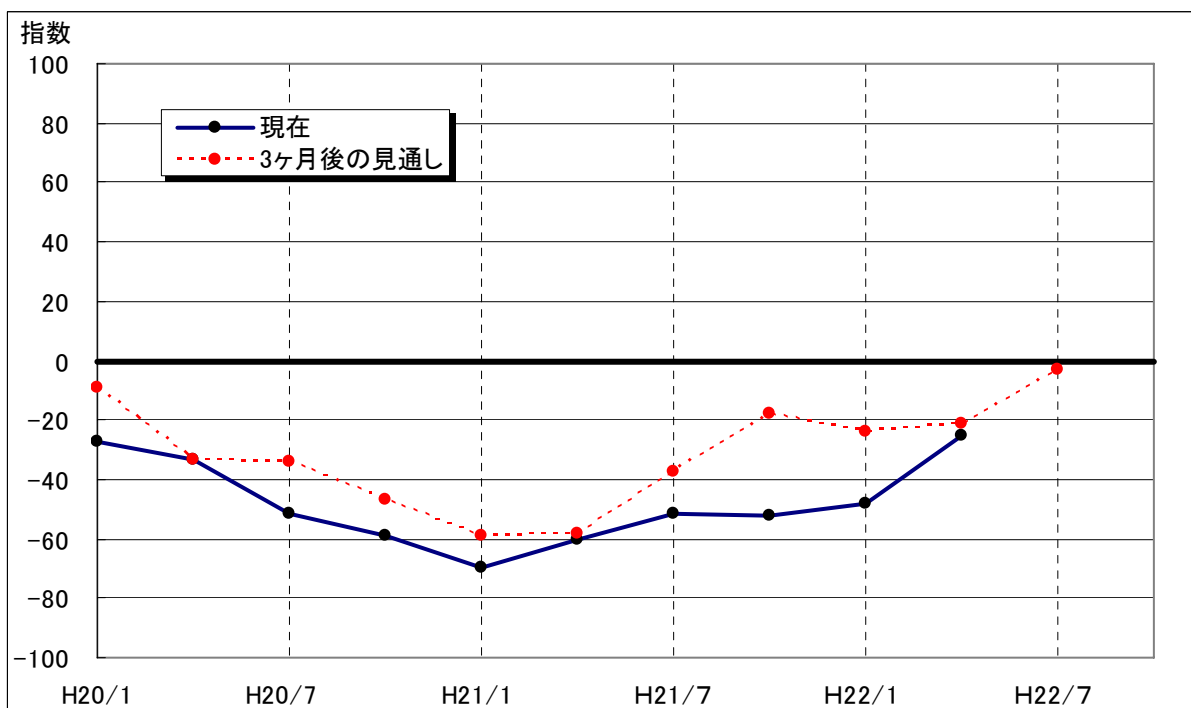
(1) 住宅・宅地分譲業

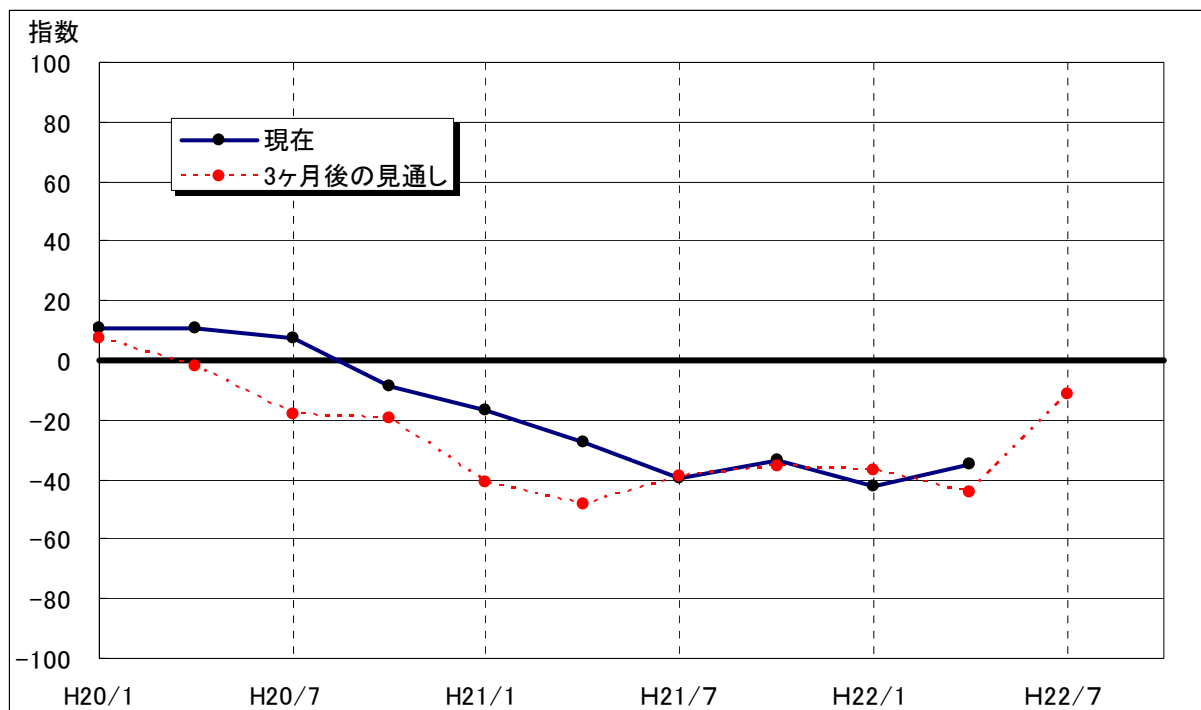
図表 I-1



(2) 不動産流通業（住宅地）

図表 I-2





Ⅱ. 各調査の結果

1. 住宅・宅地分譲業

「①用地取得件数」の指数は、13.9ポイントと前回より17.1ポイント改善しプラスに転じた。
 「②モデルルーム来場者数」の指数は、33.3ポイントと前回より50.5ポイント改善しプラスに転じた。
 「③成約件数」の指数は、5.7ポイントと前回より10.0ポイント改善しプラスに転じた。
 「④在庫戸数」の指数は、43.7ポイントとプラスではあるが前回より4.1ポイント悪化した。
 「⑤販売価格の動向」の指数は、0.0ポイントと前回より29.0ポイント改善した。

(1) 各調査の動向指数

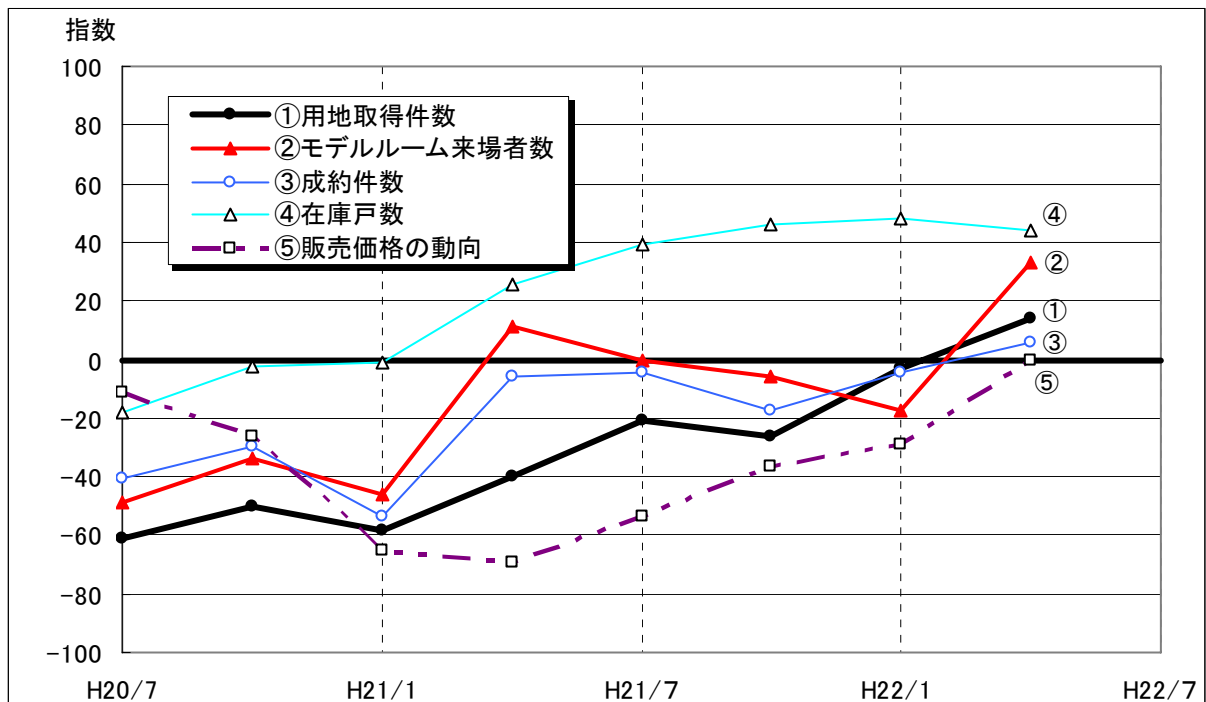
項目	今回調査時点 (平成22年4月1日現在)	前回調査時点 (平成22年1月1日現在)
①用地取得件数	13.9	-3.2
②モデルルーム来場者数	33.3	-17.2
③成約件数	5.7	-4.3
④在庫戸数	43.7	47.8
⑤販売価格の動向	0.0	-29.0

【各指数の作成方法】

- ・①②③⑤: {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
 - ・④ : {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
- (注)「横ばいである」「変わらない」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

図表Ⅱ-1



2. 不動産流通業（住宅地）

マンション(中古等)

「①売却依頼件数(-6.0ポイント)」「②購入依頼件数(-16.7ポイント)」「③成約件数(-6.1ポイント)」「④取引価格(-14.4ポイント)」の各指数は、いずれも前回より各々①21.3ポイント、②18.1ポイント、③24.2ポイント、④17.7ポイント改善した。

戸建(中古等)

「①売却依頼件数(-14.1ポイント)」「②購入依頼件数(-12.5ポイント)」「③成約件数(-15.3ポイント)」「④取引価格(-26.4ポイント)」の各指数は、いずれも前回より各々①13.0ポイント、②25.0ポイント、③12.5ポイント、④5.5ポイント改善した。

土地

「①売却依頼件数(-19.4ポイント)」「②購入依頼件数(0.0ポイント)」「③成約件数(-16.7ポイント)」「④取引価格(-28.8ポイント)」の各指数は、いずれも前回より各々①8.8ポイント、②33.3ポイント、③16.6ポイント、④6.6ポイント改善した。

(1) 各調査の動向指数

		今回調査時点 (平成22年4月1日現在)	前回調査時点 (平成22年1月1日現在)
マンション (中古等)	①売却依頼件数	-6.0	-27.3
	②購入依頼件数	-16.7	-34.8
	③成約件数	-6.1	-30.3
	④取引価格	-14.4	-32.1
戸建 (中古等)	①売却依頼件数	-14.1	-27.1
	②購入依頼件数	-12.5	-37.5
	③成約件数	-15.3	-27.8
	④取引価格	-26.4	-31.9
土地	①売却依頼件数	-19.4	-28.2
	②購入依頼件数	0.0	-33.3
	③成約件数	-16.7	-33.3
	④取引価格	-28.8	-35.4

【各指数の作成方法】

・①②③: {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

・④ : {(上昇したとする回答数 × 2 + やや上昇したとする回答数)

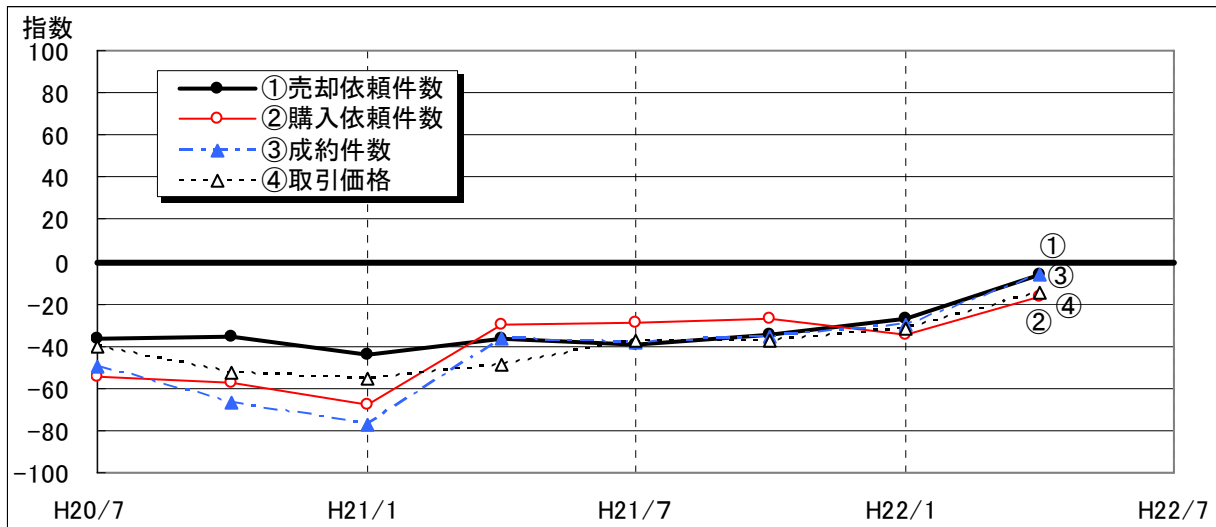
- (やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

(注)「横ばいである」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

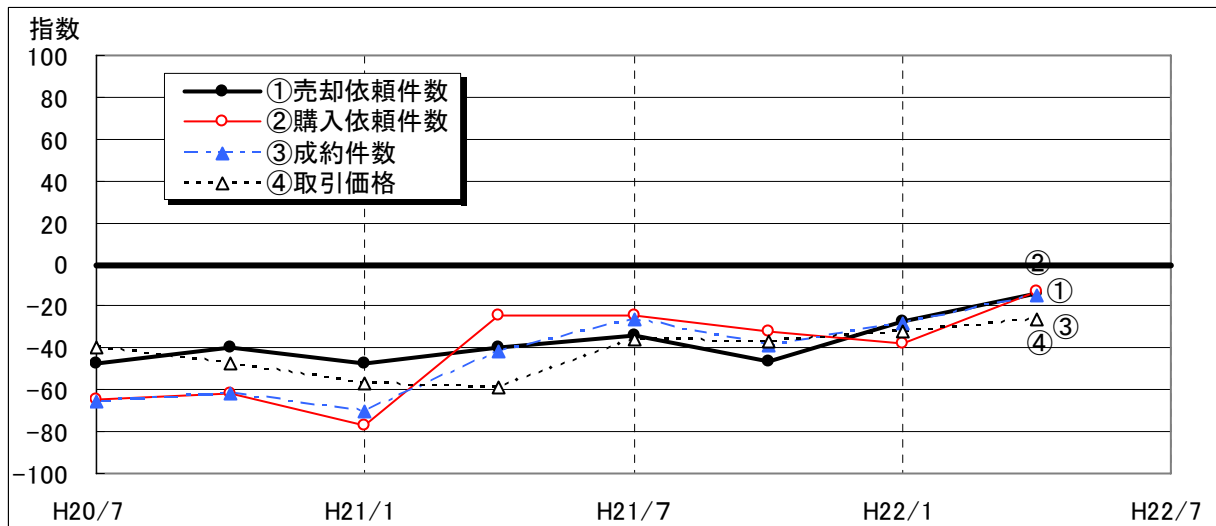
①マンション（中古等）

図表Ⅱ-2-①



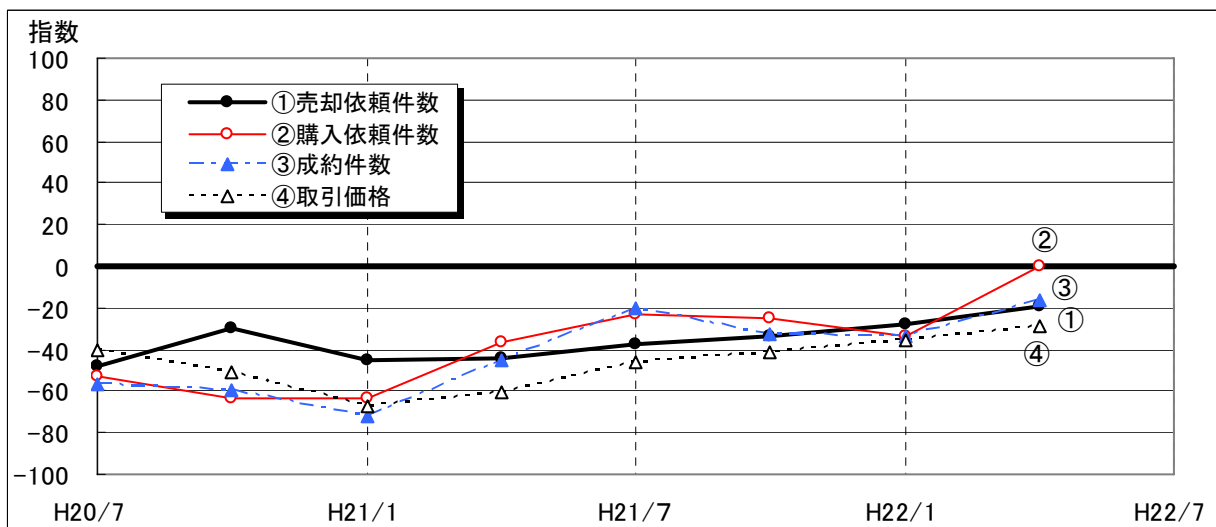
②戸建（中古等）

図表Ⅱ-2-②



③土地

図表Ⅱ-2-③



3. ビル賃貸業

空室の状況指数は、2.5ポイントと前回より5.1ポイント改善しプラスに転じた。成約賃料の動向指数は、-56.5ポイントと前回より5.4ポイント改善した。

(1) 空室状況指数及び成約賃料動向指数

	今回調査時点 (平成22年4月1日現在)	前回調査時点 (平成22年1月1日現在)
①空室の状況	2.5	-2.6
②成約賃料動向	-56.5	-61.9

【各指数の作成方法】

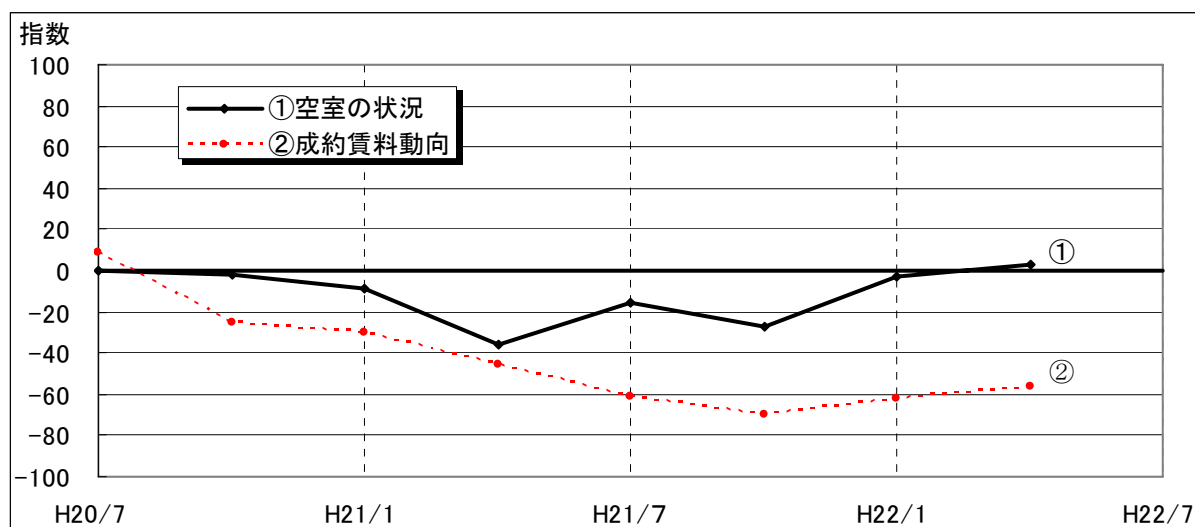
①: (減少傾向とする回答数 - 増加傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

②: (上昇傾向とする回答数 - 低下傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

(注)「横ばいである」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

図表Ⅱ-3



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企業を対象に、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）、不動産投資家）、事業規模（大手業者、中小業者）等を考慮して、161社を選定した。

3. 調査時期

- (1) 「住宅・宅地分譲業」「ビル賃貸業」「不動産流通業(住宅地)」：1月、4月、7月、10月
- (2) 「不動産投資家」「不動産流通業(商業地)」：1月、7月

4. 調査項目

- (1) 「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業(住宅地)」「ビル賃貸業」：①経営の状況 ②取引状況等
- (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	54	36
不動産流通業（住宅地）	76	74
ビル賃貸業	31	26
計	161	136

【照会先】

財団法人 土地総合研究所 研究部 研究部長 昆 信明
主任研究員 小坂 欣史 随 行 徹

(担当)

「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業(住宅地)」:小坂
「ビル賃貸業」:随 行

TEL:03-3509-6972

FAX:03-3509-6975

e-mail:gyoukyou@tochi.or.jp