

不動産業業況等調査結果（平成22年7月実施）

平成22年8月27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7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。

現在の経営状況については、「住宅・宅地分譲業」は、-9.1ポイントと前回より2.2ポイント悪化した。「不動産流通業（住宅地）」は、-31.7ポイントと前回より6.4ポイント悪化した。「ビル賃貸業」は、-36.0ポイントと前回より1.4ポイント悪化しており、この1年間、-30から-40ポイント台で推移している。「不動産流通業（商業地）」は、-5.6ポイントと前回より49.4ポイント大きく改善した。

3ヶ月後（「不動産流通業（商業地）」は6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、10.6ポイントと前回より2.3ポイントプラス幅を広げた。「不動産流通業（住宅地）」は、-2.1ポイントと前回より0.6ポイント改善した。「ビル賃貸業」は、-28.0ポイントと前回より16.5ポイント悪化した。「不動産流通業（商業地）」は、16.7ポイントとプラスではあるが前回より3.3ポイント悪化した。

1. 不動産業業況指数

	今回調査時点 (平成22年7月1日現在)		前回調査時点 (平成22年4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	-9.1	10.6	-6.9	8.3
(2) 不動産流通業（住宅地）	-31.7	-2.1	-25.3	-2.7
(3) ビル賃貸業	-36.0	-28.0	-34.6	-11.5

	今回調査時点 (平成22年7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	6ヶ月後の 経営の見通し	経営の状況	6ヶ月後の 経営の見通し
(4) 不動産流通業（商業地）	-5.6	16.7	-55.0	20.0

【指数の作成方法】

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

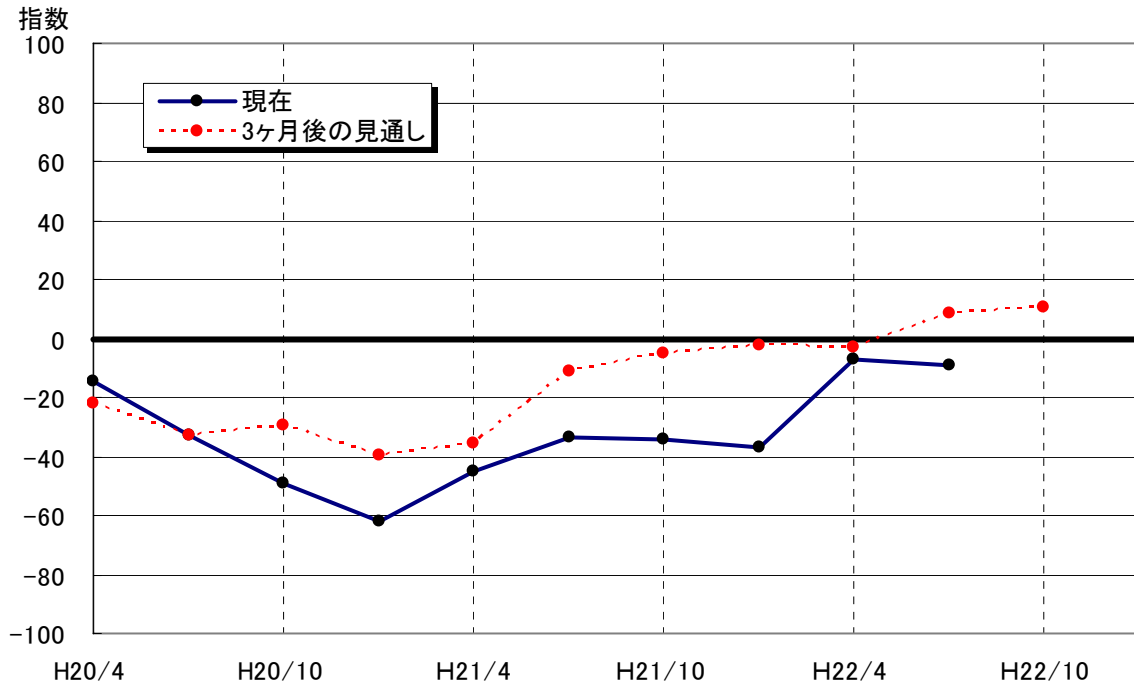
(注) 「普通」、「変わらない」の回答は0として算定。

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

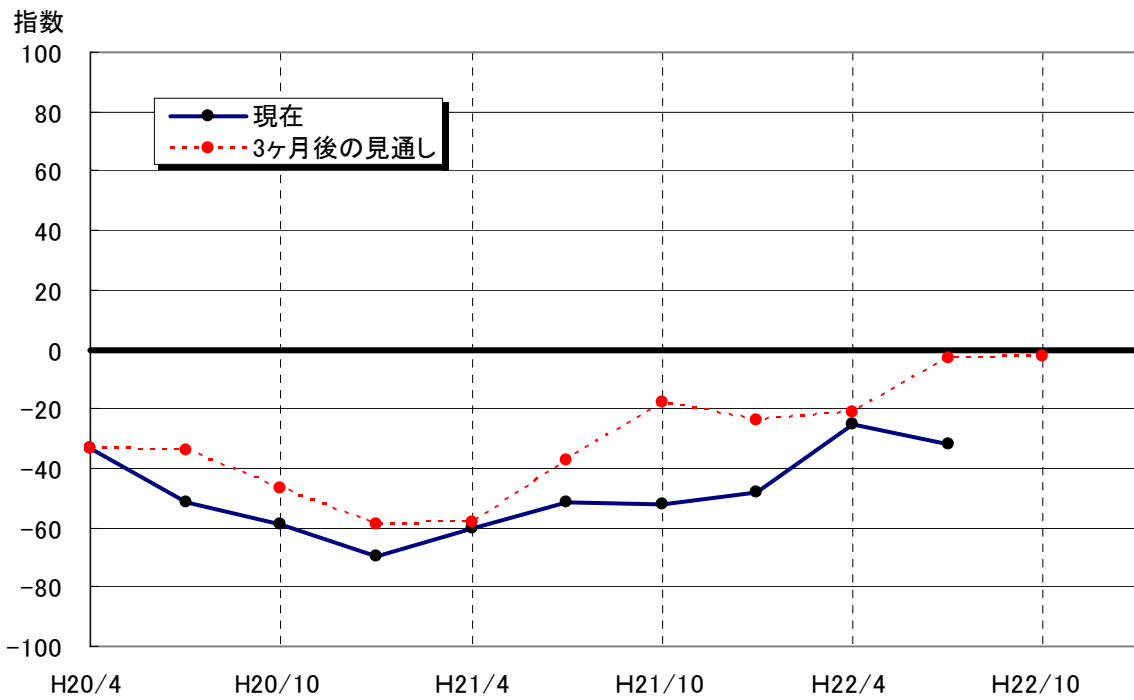
(1) 住宅・宅地分譲業

図表 I-1



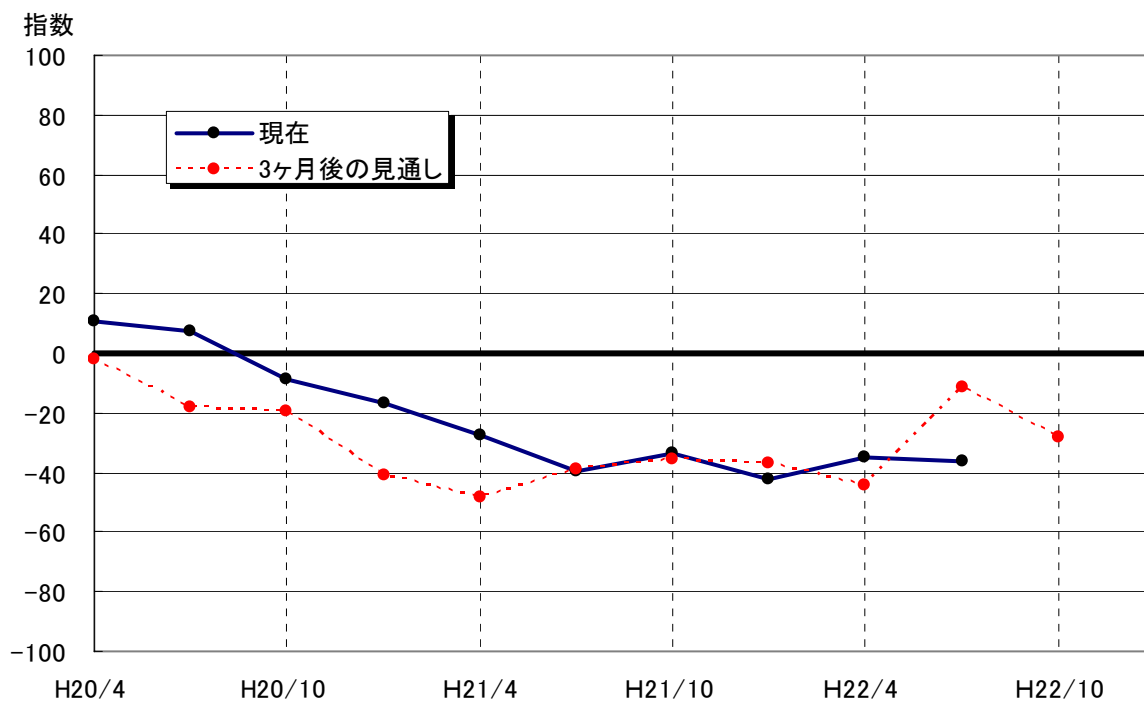
(2) 不動産流通業（住宅地）

図表 I-2



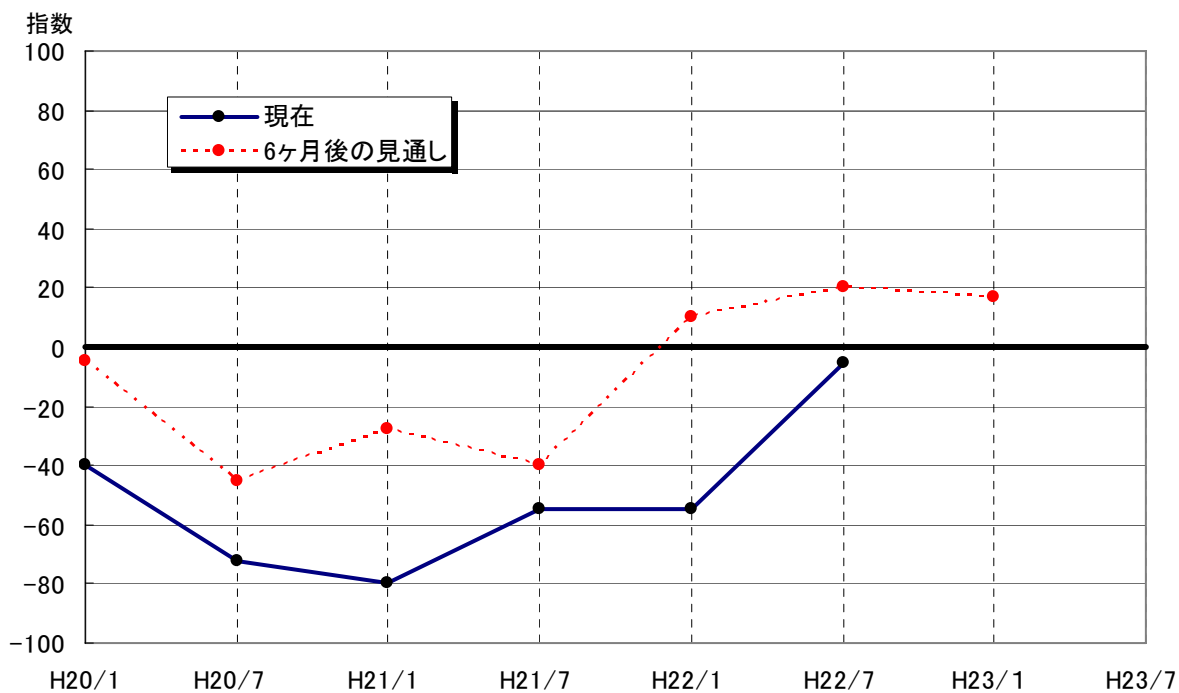
(3) ビル賃貸業

図表 I-3



(4) 不動産流通業（商業地）

図表 I-4



Ⅱ. 各調査結果

1. 住宅・宅地分譲業

「①用地取得件数」の指数は、9.1ポイントとプラスではあるが前回より4.8ポイント悪化した。
 「②モデルルーム来場者数」の指数は、6.7ポイントとプラスではあるが前回より26.6ポイント悪化した。
 「③成約件数」の指数は、-6.0ポイントと前回より11.7ポイント悪化し再びマイナスに転じた。
 「④在庫戸数」の指数は、54.2ポイントと前回より10.5ポイントプラス幅（在庫減少）を広げた。
 「⑤販売価格の動向」の指数は、21年4月以来マイナス幅を縮小し続け、前回0ポイントとなったが、今回-6.1ポイントと再びマイナスに転じた。

(1) 各調査の動向指数

項目	今回調査時点 (平成22年7月1日現在)	前回調査時点 (平成22年4月1日現在)
①用地取得件数	9.1	13.9
②モデルルーム来場者数	6.7	33.3
③成約件数	-6.0	5.7
④在庫戸数	54.2	43.7
⑤販売価格の動向	-6.1	0.0

【各指数の作成方法】

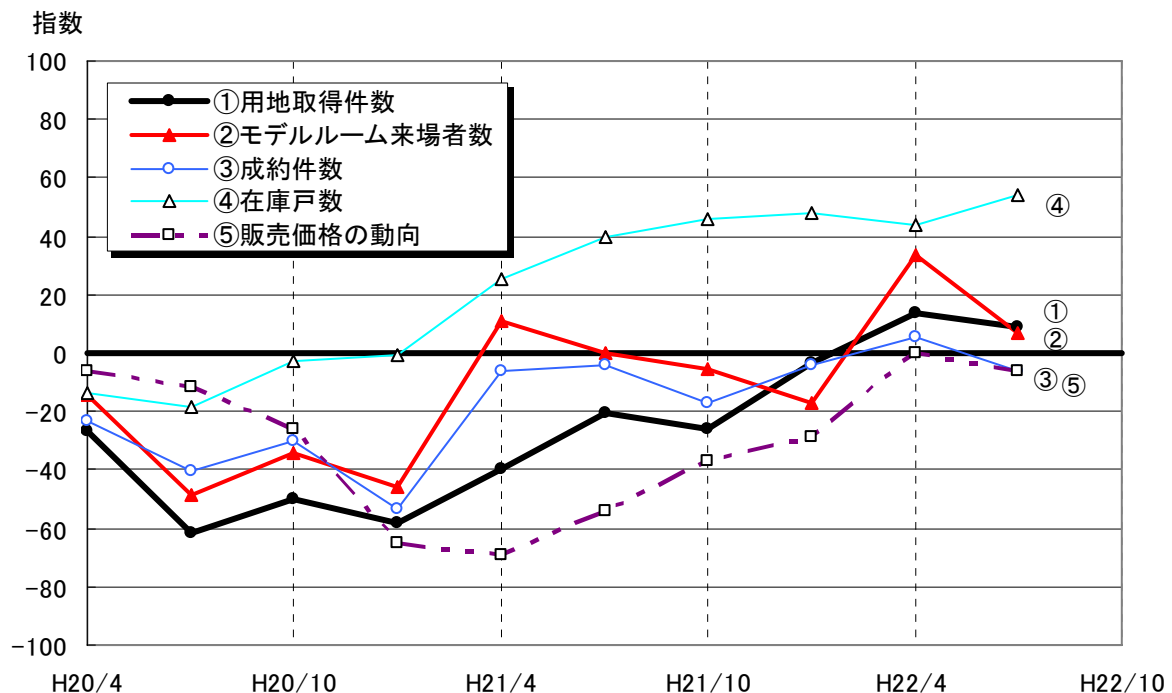
①②③⑤: {増加(上昇)したとする回答数 - 減少(下落)したとする回答数} ÷ 全回答数 × 100

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)

「②購入依頼件数(-13.4ポイント)」の指数は、前回より3.3ポイント改善したが、「①売却依頼件数(-27.3ポイント)」「③成約件数(-20.0ポイント)」の各指数は、前回より各々①21.3ポイント、③13.9ポイント悪化した。「④取引価格(-14.4ポイント)」の指数は、前回と同じであった。

戸建(中古等)

「④取引価格(-23.9ポイント)」の指数は、前回より2.5ポイント改善したが、「①売却依頼件数(-25.4ポイント)」「②購入依頼件数(-14.5ポイント)」「③成約件数(-18.8ポイント)」の各指数は、いずれも前回より各々①11.3ポイント、②2.0ポイント、③3.5ポイント悪化した。

土地

「①売却依頼件数(-8.8ポイント)」「③成約件数(-8.6ポイント)」「④取引価格(-26.1ポイント)」の各指数は、いずれも前回より各々①10.6ポイント、③8.1ポイント、④2.7ポイント改善したが、「②購入依頼件数(-1.4ポイント)」の指数は、前回より1.4ポイント悪化し再びマイナスに転じた。「①売却依頼件数」「④取引価格」の指数は、21年1月以降徐々にではあるがマイナス幅を縮小し続けている。

(1) 各調査の動向指数

		今回調査時点 (平成22年7月1日現在)	前回調査時点 (平成22年4月1日現在)
マンション (中古等)	①売却依頼件数	-27.3	-6.0
	②購入依頼件数	-13.4	-16.7
	③成約件数	-20.0	-6.1
	④取引価格	-14.4	-14.4
戸建 (中古等)	①売却依頼件数	-25.4	-14.1
	②購入依頼件数	-14.5	-12.5
	③成約件数	-18.8	-15.3
	④取引価格	-23.9	-26.4
土地	①売却依頼件数	-8.8	-19.4
	②購入依頼件数	-1.4	0.0
	③成約件数	-8.6	-16.7
	④取引価格	-26.1	-28.8

【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)

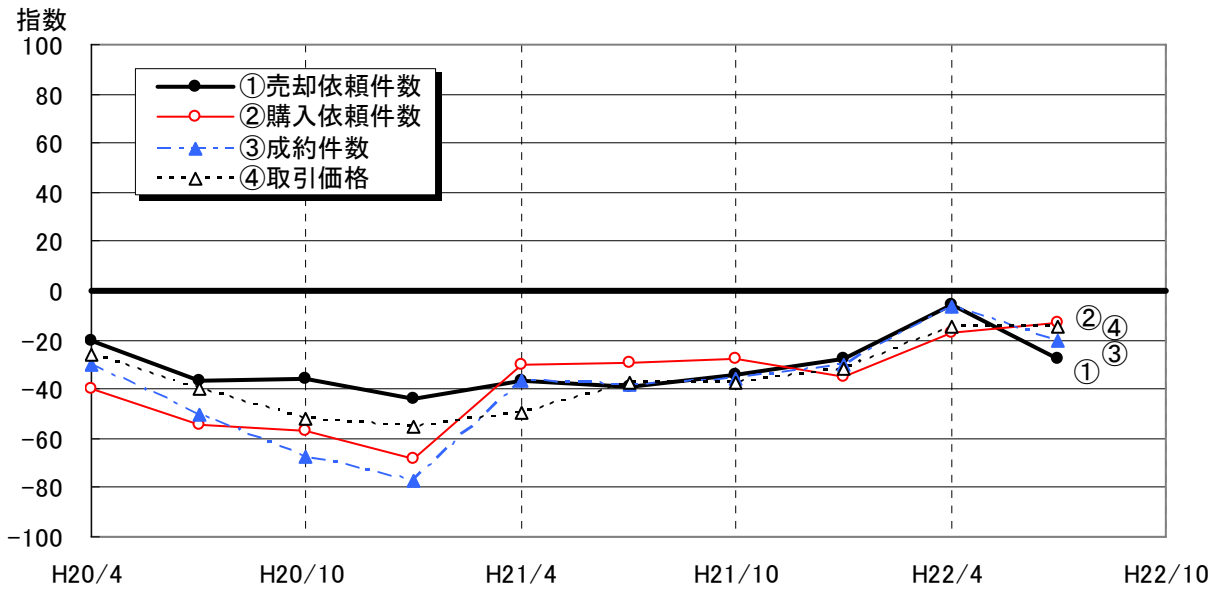
- (やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

(注) 「横ばいである」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

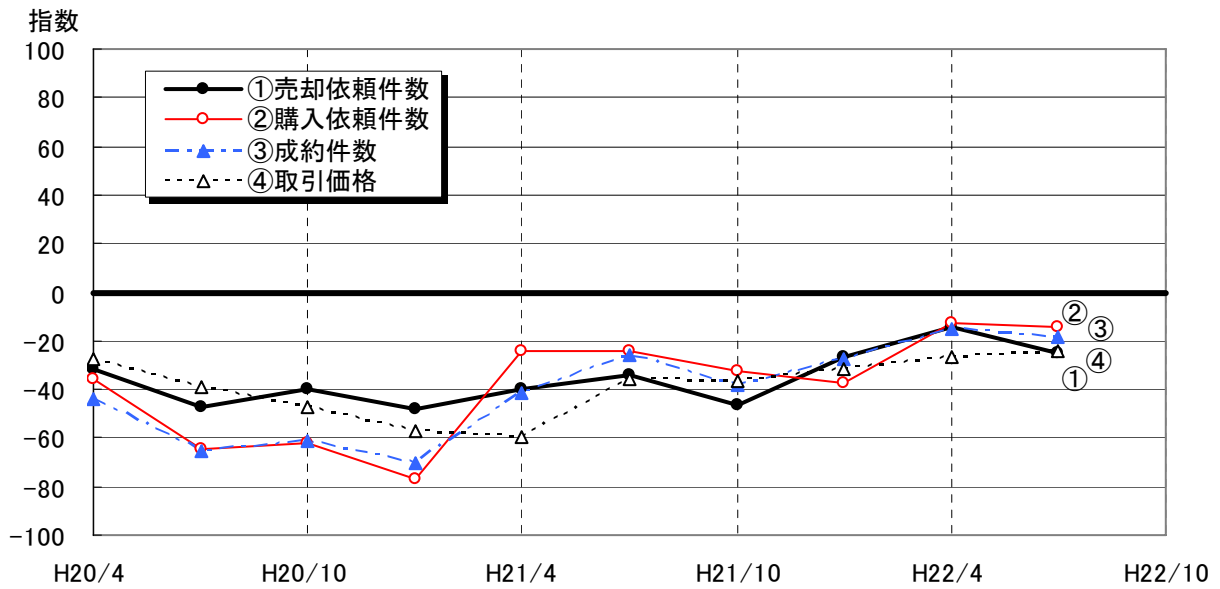
①マンション（中古等）

図表Ⅱ-2-①



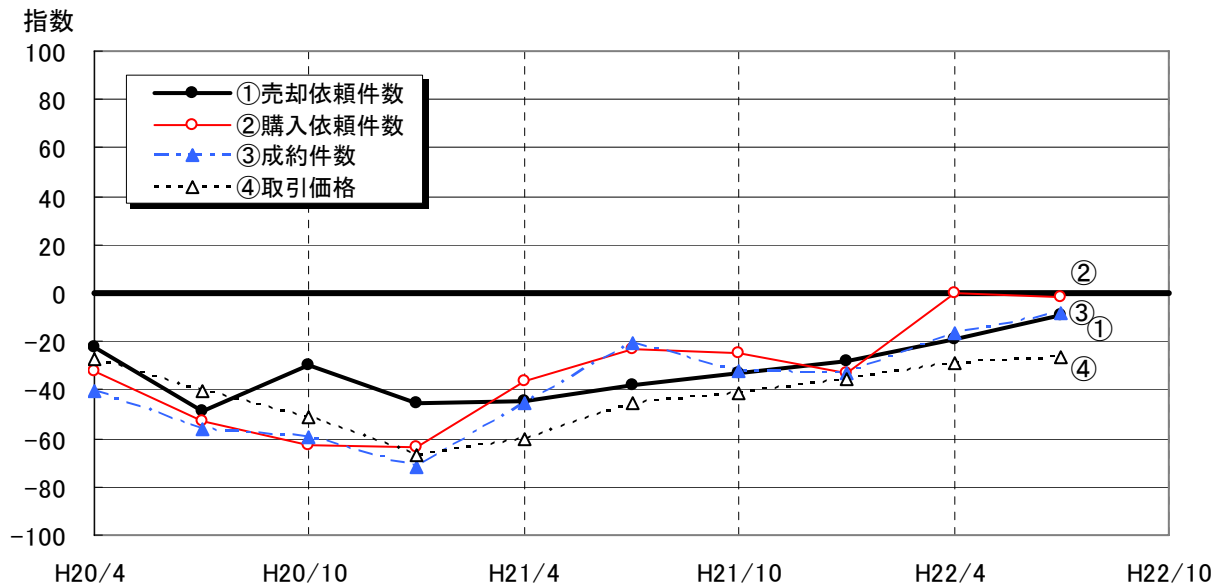
②戸建（中古等）

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、-17.1ポイントと前回より19.6ポイント悪化し再びマイナスに転じた。
 成約賃料の動向指数は、-54.2ポイントと前回より2.3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7月1日現在)	前回調査時点 (平成22年4月1日現在)
①空室の状況	-17.1	2.5
②成約賃料動向	-54.2	-56.5

【各指数の作成方法】

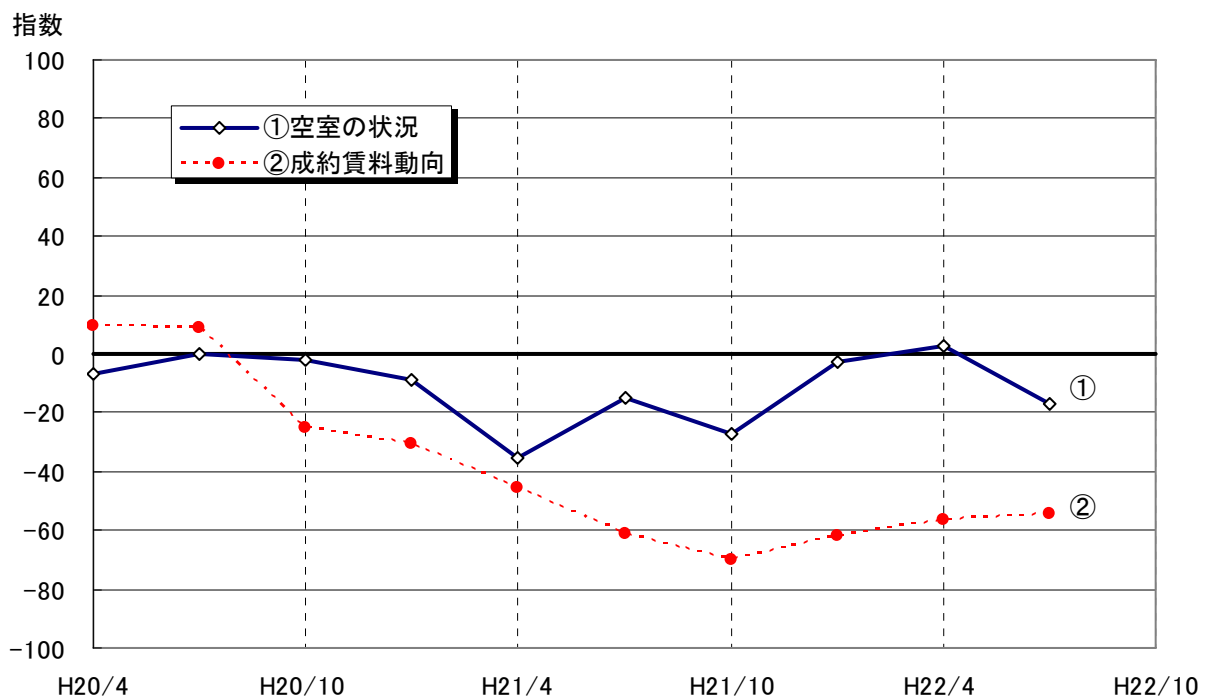
①: (減少傾向とする回答数 - 増加傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

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



4. 不動産流通業（商業地）

「①売却依頼件数」の指数は-11.1ポイントと前回より21.1ポイント悪化し再びマイナスに転じた。19年1月以来、悪化と改善を繰り返している。

「②購入依頼件数」の指数は44.4ポイントと前回より24.4ポイントプラス幅を広げた。

「③成約件数」の指数は44.4ポイントと前回より14.4ポイントプラス幅を広げた。

「②購入依頼件数」は20年7月以降、「③成約件数」は21年1月以降、いずれも改善が続けている。

(1) 各調査の動向指数

	今回調査時点 (平成22年7月1日現在)	前回調査時点 (平成22年1月1日現在)
①売却依頼件数	-11.1	10.0
②購入依頼件数	44.4	20.0
③成約件数	44.4	30.0

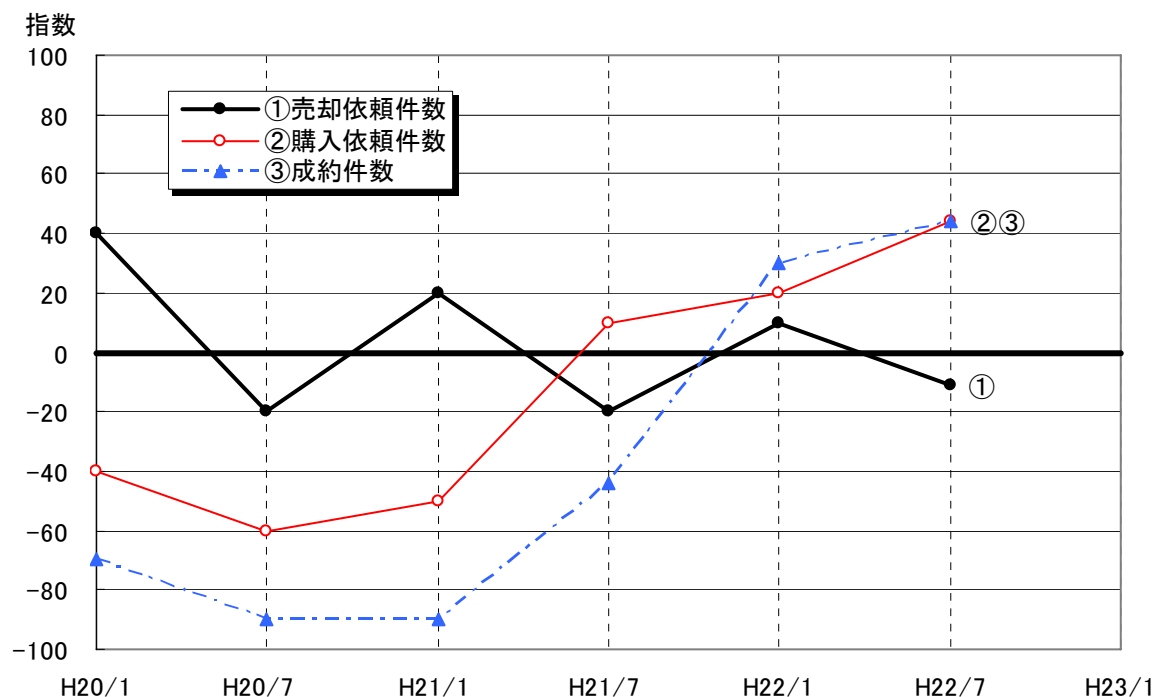
【各指数の作成方法】

①②③: (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

(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-4



5. 不動産投資家

投資用不動産（主にオフィスビル）の購入に対する基本方針指数は 60.9 ポイントと前回より 20.9 ポイント上げ、21 年 1 月の 10.0 ポイントを底に、プラス幅を拡大し続けている。

投資用不動産の 1 年以内の購入予定の有無については、あるとする回答数(17 社)が、ないとする回答数(6 社)を上回った。

購入検討可能エリア別純収益利回りについては、千代田区は 4%後半、中央区、港区は 5%前半、新宿区、渋谷区は 5%後半、名古屋は 6%台、大阪は 5%後半、6%台の回答が最も多かった。

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、都心地域の全てで、横ばいとする回答が最も多く、名古屋、大阪は下落とする回答が最も多かった。日本橋・八重洲、銀座・有楽町は 20 年 7 月以来、青山・六本木・赤坂、新橋・虎ノ門は 20 年 1 月以来、およそ 2 年ぶりに上昇するとの回答が下落するとの回答を上回った。

(1) 投資用不動産の購入に対する基本方針指数

今回調査時点(平成 22 年 7 月 1 日現在)	前回調査時点(平成 22 年 1 月 1 日現在)
60.9	40.0

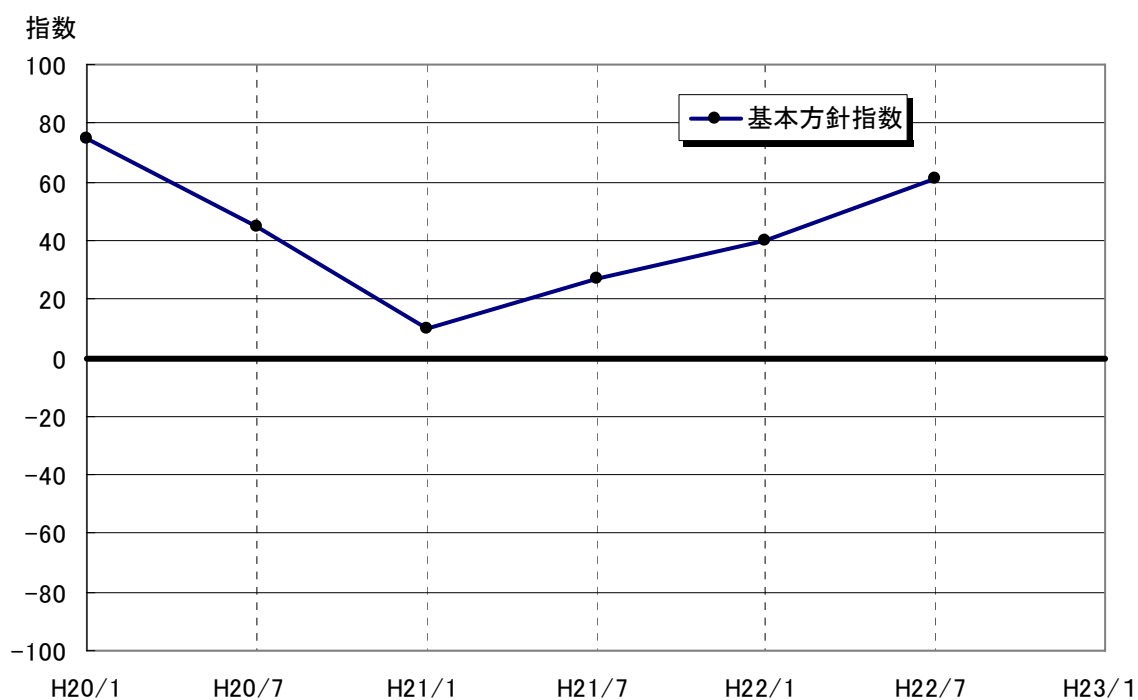
【指数の作成方法】

(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

(注) 「どちらともいえない」の回答は 0 として算定。

(2) 指数の推移

図表 II-5



(3) 投資用不動産の1年以内の購入予定の有無

ある	17社	ない	6社
----	-----	----	----

(4) 購入検討可能エリア別純収益利回り

	4%未満	4%前半	4%後半	5%前半	5%後半	6%台	7%台	8%以上
千代田区	1社(4.5%)	3社(13.6%)	11社(50.0%)	7社(31.8%)				
中央区		2社(9.1%)	8社(36.4%)	10社(45.5%)	1社(4.5%)	1社(4.5%)		
港区		2社(9.1%)	6社(27.3%)	12社(54.5%)	2社(9.1%)			
新宿区			3社(18.8%)	6社(37.5%)	7社(43.8%)			
渋谷区			3社(18.8%)	6社(37.5%)	7社(43.8%)			
名古屋市						3社(75.0%)		1社(25.0%)
大阪市					2社(40.0%)	2社(40.0%)	1社(20.0%)	

(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)

(5) 代表的商業地における6ヶ月後(平成23年1月1日現在)の地価見通し

	上昇	下落	横ばい
日本橋・八重洲など	5社 (21.7%)	1社 (4.3%)	17社 (73.9%)
銀座・有楽町など	6社 (26.1%)	3社 (13.0%)	14社 (60.9%)
青山・六本木・赤坂など	4社 (17.4%)	3社 (13.0%)	16社 (69.6%)
新橋・虎ノ門など	4社 (17.4%)	3社 (13.0%)	16社 (69.6%)
新宿・四谷など	2社 (8.7%)	5社 (21.7%)	16社 (69.6%)
渋谷・原宿など	2社 (8.7%)	5社 (21.7%)	16社 (69.6%)
名古屋(名古屋駅前地区など)	1社 (4.3%)	16社 (69.6%)	6社 (26.1%)
大阪(梅田地区など)	1社 (4.3%)	19社 (82.6%)	3社 (13.0%)

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、不動産流通業（住宅地・商業地）、ビル賃貸業、不動産投資家）、事業規模（大手業者、中小業者）等を考慮して、203社を選定した。

3. 調査時期

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

4. 調査項目

「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業(住宅地、商業地)」「ビル賃貸業」：経営の状況、取引状況等
「不動産投資家」：購入に対する基本方針、投資利回り、商業地における地価の見通し等

5. 調査方法

郵送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

参考： 今回のアンケート回収率は以下のとおり。

	対象数	回収数	回収率
住宅・宅地分譲業	51	33	64.7%
不動産流通業（住宅地）	76	72	94.7%
ビル賃貸業	30	25	83.3%
不動産流通業（商業地）	12	9	75.0%
投資家	34	23	67.6%
計	203	162	79.8%

【照会先】

財団法人 土地総合研究所 研究部 主任研究員 随 行 徹

TEL:03-3509-6972

FAX:03-3509-6975

e-mail:gyoukyou@tochi.or.jp