

不動産業業況等調査結果（平成23年10月実施）

平成23年11月18日

(財)土地総合研究所

I. 不動産業の経営状況

不動産業を営む企業を対象としたアンケート調査をもとに、平成23年10月1日現在の経営状況および3ヶ月後の経営の見通しについて、「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業（住宅地）」「ビル賃貸業」の3つの業種毎に不動産業業況指数を算定した。

「住宅・宅地分譲業」の現在の経営状況は、前回調査で4年ぶりにプラスに転じ、今回1.8ポイント下落するも依然プラスを維持している。

「不動産流通業（住宅地）」の現在の経営状況は、21年1月を底にゆるやかな上昇傾向にはあるが、23年1月以降は下落が続いている。

「ビル賃貸業」の現在の経営状況は、21年7月以降2年あまりの間-30から-40ポイント台で推移しており、低迷状況が続いている。

3ヶ月後の見通しについては、全ての業種でマイナスとなり、状況は悪くなるとの見通しが多かった。

1. 不動産業業況指数

	今回調査時点 (平成23年10月1日現在)		前回調査時点 (平成23年7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	6.5	-6.5	8.3	11.1
(2) 不動産流通業（住宅地）	-27.2	-19.9	-23.2	-5.1
(3) ビル賃貸業	-32.0	-10.0	-36.5	-1.9

【指数の作成方法】

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

$\div 2 \div \text{全回答者数} \times 100$

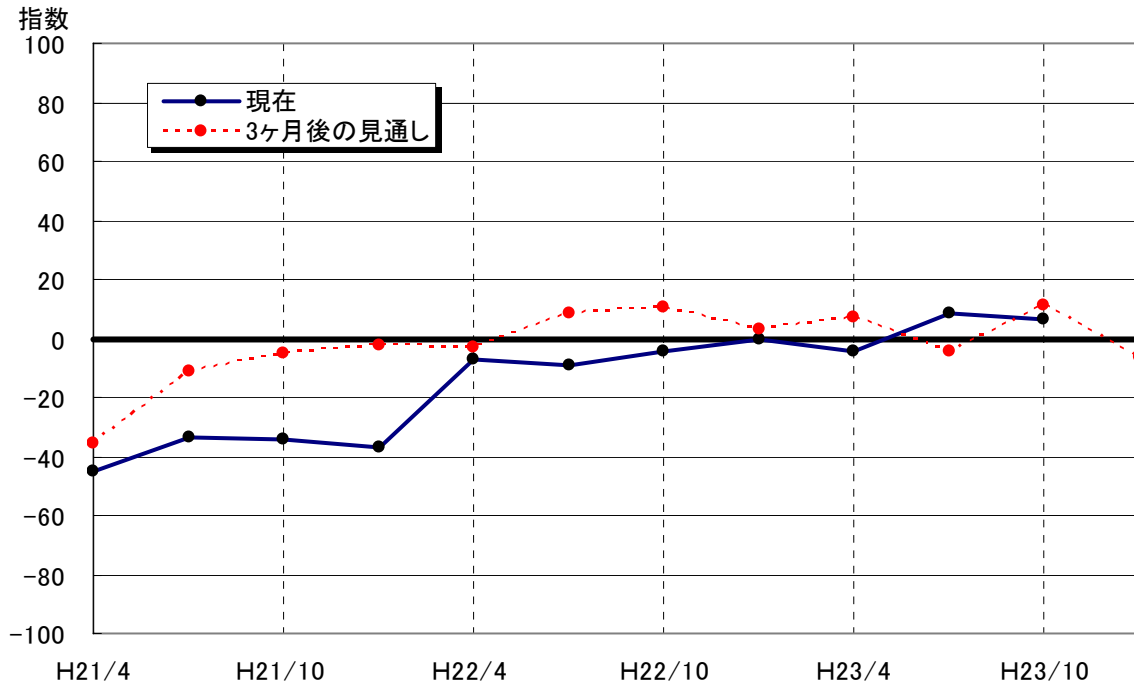
(注) 「普通」、「変わらない」の回答は0として算定。

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

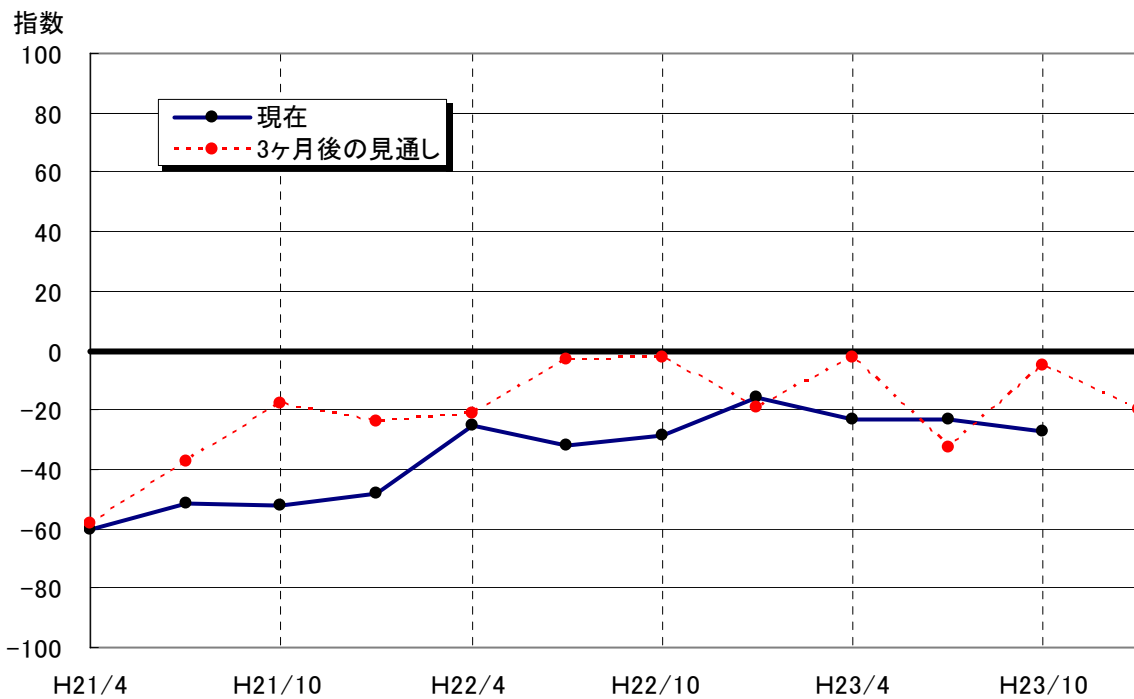
(1) 住宅・宅地分譲業

図表 I-1



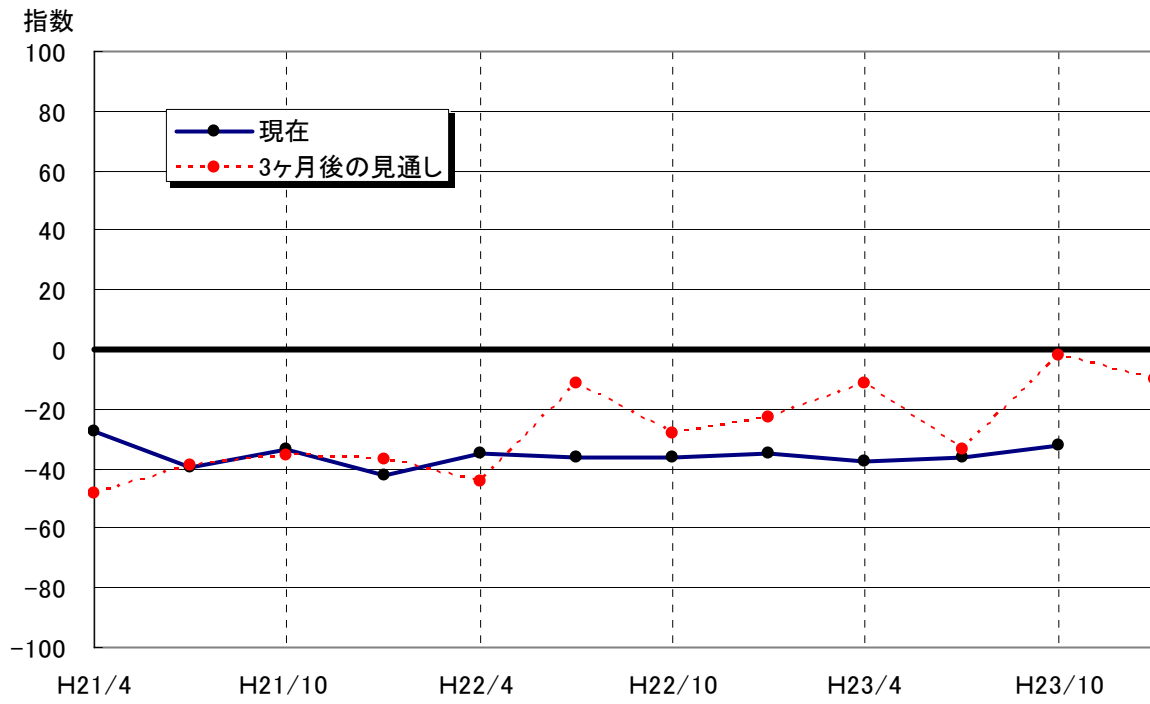
(2) 不動産流通業（住宅地）

図表 I-2



(3) ビル賃貸業

図表 I-3



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23年1月以来、9ヶ月ぶりにプラスに転じた。
 「②モデルルーム来場者数」の指数は14.2ポイント下落し、マイナス幅を広げた。
 「③成約件数」の指数は22年10月以降プラスを維持しており、増加傾向との見方がやや多い状況が1年続いている。
 「④在庫戸数」の指数は13.8ポイント下落するも、減少傾向との見方が増加傾向との見方を上回る状況が2年以上続いている。
 「⑤販売価格の動向」の指数は、2.4ポイント上昇するも依然マイナスである。22年4月の0ポイント以降0から-10ポイント台の間で推移しており、1年半、足踏み状態が続いている。

(1) 各調査の動向指数

項目	今回調査時点 (平成23年10月1日現在)	前回調査時点 (平成23年7月1日現在)
①用地取得件数	10.0	-5.6
②モデルルーム来場者数	-17.2	-3.0
③成約件数	5.4	13.5
④在庫戸数	23.0	36.8
⑤販売価格の動向	-3.2	-5.6

【各指数の作成方法】

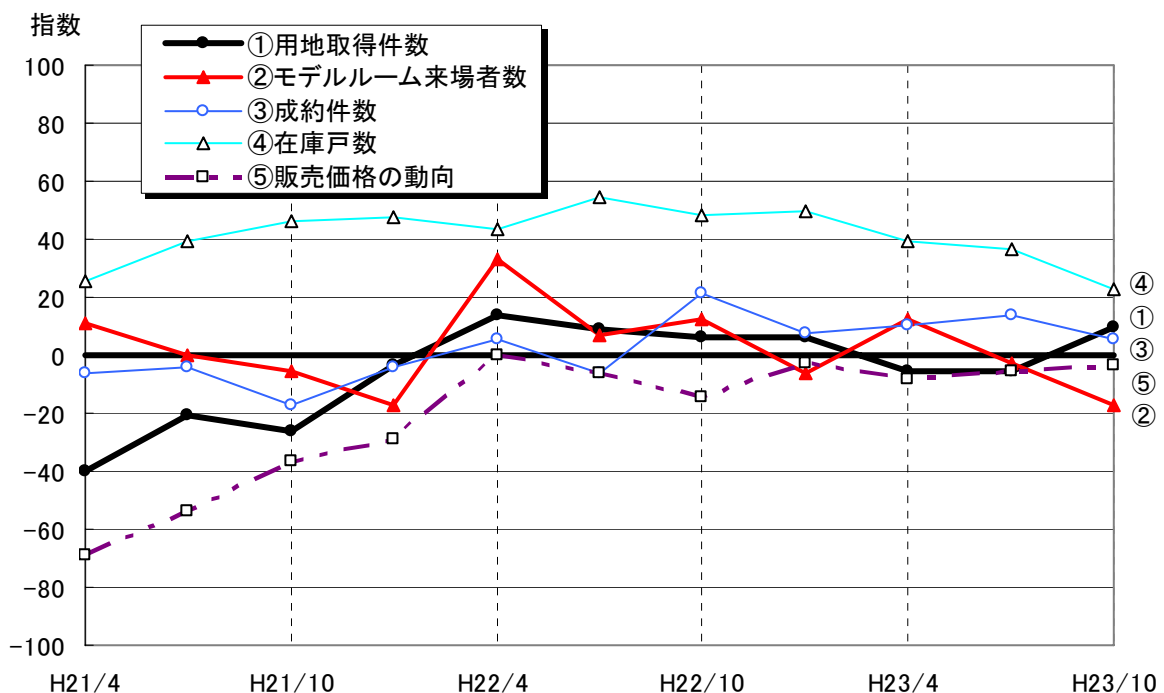
①②③⑤: {増加(上昇)したとする回答数-減少(下落)したとする回答数} ÷ 全回答数 × 100

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」「②購入依頼件数」「③成約件数」「④取引価格」の全ての指数で、前回よりそれぞれ1.1ポイント、13.3ポイント、11.8ポイント、2.9ポイント上昇した。しかしいずれの指数も依然マイナスであり、減少（下落）傾向にあるとの見方が多い状況である。

戸建(中古等)

「②購入依頼件数」の指数は、前回より15.0ポイント上昇したが、「①売却依頼件数」「③成約件数」「④取引価格」の各指数は、前回よりそれぞれ1.9ポイント、0.5ポイント、5.5ポイント下落した。いずれの指数も依然マイナスであり、減少（下落）傾向にあるとの見方が多い状況である。

土地

「①売却依頼件数」「②購入依頼件数」「③成約件数」の各指数は、前回よりそれぞれ10.4ポイント、7.4ポイント、18.0ポイント上昇したが、「④取引価格」の指数は、前回より8.3ポイント下落した。いずれの指数もマイナスであり、減少（下落）傾向にあるとの見方が多い状況である。

(1) 各調査の動向指数

		今回調査時点 (平成23年10月1日現在)	前回調査時点 (平成23年7月1日現在)
マンション (中古等)	①売却依頼件数	-15.0	-16.1
	②購入依頼件数	-20.0	-33.3
	③成約件数	-31.1	-42.9
	④取引価格	-18.9	-21.8
戸建 (中古等)	①売却依頼件数	-23.4	-21.5
	②購入依頼件数	-21.9	-36.9
	③成約件数	-29.7	-29.2
	④取引価格	-24.2	-18.7
土地	①売却依頼件数	-16.9	-27.3
	②購入依頼件数	-12.3	-19.7
	③成約件数	-12.3	-30.3
	④取引価格	-29.9	-21.6

【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)

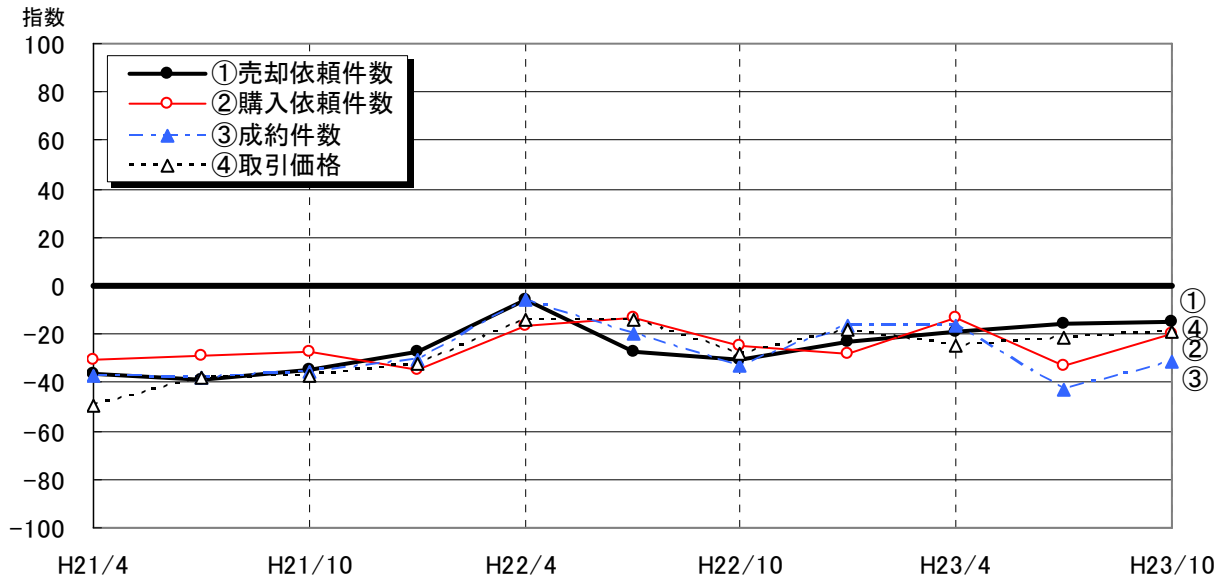
- (やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

(注) 「横ばいである」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

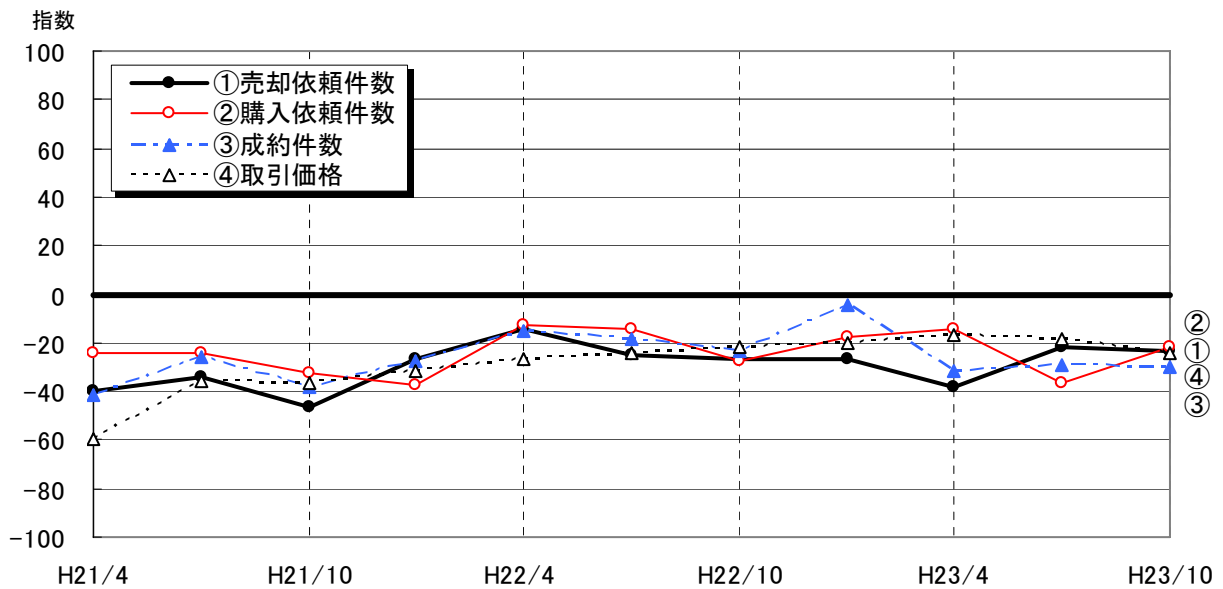
①マンション（中古等）

図表Ⅱ-2-①



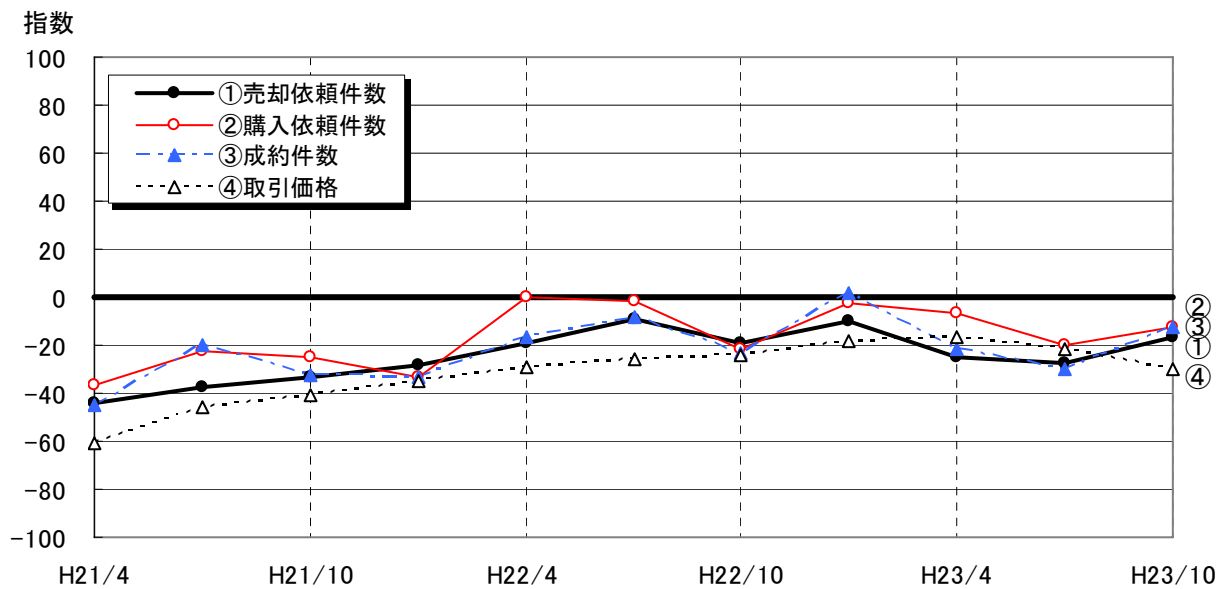
②戸建（中古等）

図表Ⅱ-2-②



③土地

図表Ⅱ-2-③



3. ビル賃貸業

「①空室の状況」の指数は、前回調査では22年4月以来のプラスとなったが、今回再びマイナスに転じた。

「②成約賃料動向」の指数は、前回より15.2ポイント上昇し-34.8ポイントとなった。依然マイナスではあるが前回調査、今回調査と連続で10ポイント以上上昇し、21年4月以降-40ポイント以下で低迷していた状況は脱した。

(1) 各調査の動向指数

	今回調査時点 (平成23年10月1日現在)	前回調査時点 (平成23年7月1日現在)
①空室の状況	-5.1	5.0
②成約賃料動向	-34.8	-50.0

【各指数の作成方法】

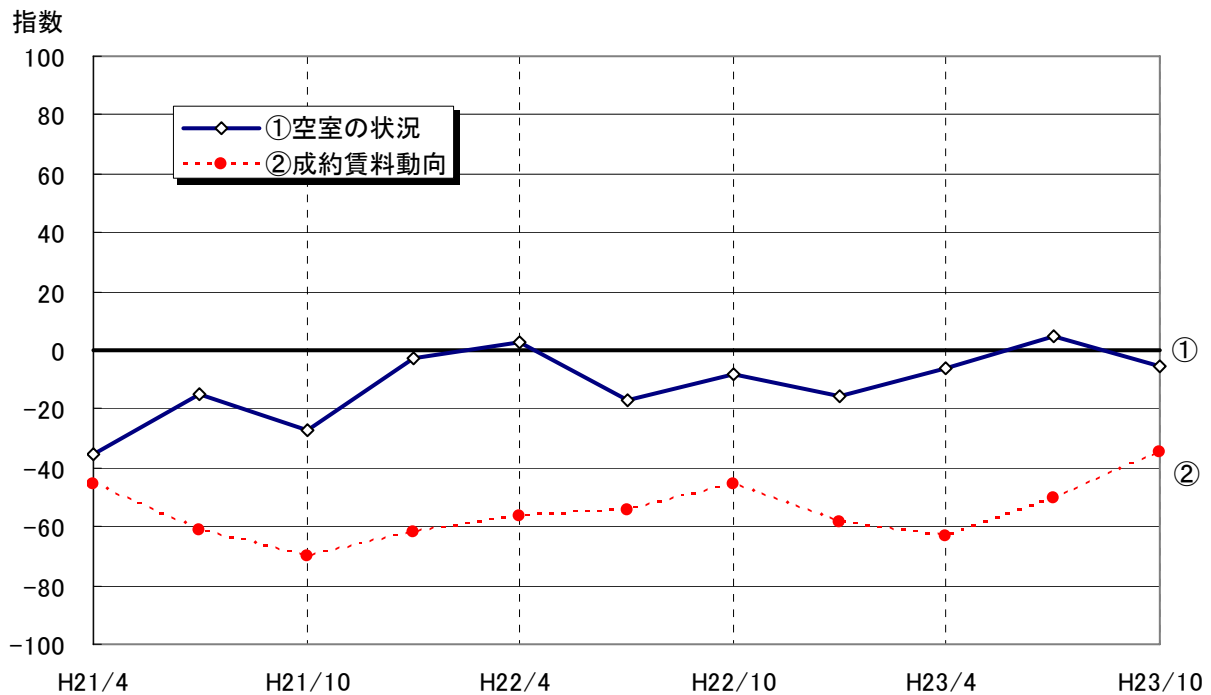
①: (減少傾向とする回答数 - 増加傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

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ならびに不動産流通（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、152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	50	31	62.0%
不動産流通業（住宅地）	73	68	93.2%
ビル賃貸業	29	25	86.2%
計	152	124	81.6%

【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