

## 【研究ノート1】

# 不動産業業況等調査に見る平成5年度の不動産業

稲野 邊 俊

### 1. はじめに

財団法人土地総合研究所では、不動産市場の動向・業況等について、的確かつ迅速に把握するために、建設省及び国土庁の委託を受けて平成4年10月より不動産業業況等調査を行っている。

この調査では、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）、事業規模（大手業者、中小業者）等を考慮して、平成5年4月期で240業者、7月期以降266業者を選定して、郵送法によるアンケート調査を実施した。

調査項目としては、経営の状況と取引状況（成約状況や取引価格の状況等）について質問を行った。

他の不動産関連の指標（新築マンションの契約率、オフィスの空室率等）の数値も検討しながら、平成5年度の不動産業の業況について振り返って見たい。

### 2. 不動産業の経営の状況について（表1・図1-1・2，図2-1・2）

平成5年4月1日時点の不動産業の経営の状況について、業種毎の経営の状況（現況）を不動産業業況指数で見ると、住宅・宅地分譲業は-48.5，ビル賃貸業が-33.3，不動産流通業が-20.8であり、各業種とも経営の状況が悪いという見方が多かった。

ただし、3か月後の見方については、住宅・宅地分譲業及び不動産流通業については、業況が改善するとの見方が多いのに対し、ビル賃貸業については今後も悪化するとの見方が多かった。

7月1日時点の業種毎の経営の状況（現況）は、住宅・宅地分譲業で-12.3，ビル賃貸業は-28.6，不動産流通業は-31.4で、依然として各業種とも経営の状況が悪いという見方が多かった。

ビル賃貸業については、前回とほとんど変わらず、今後も悪化するという見方が多いが、住宅・宅地分譲業については、3か月前と比べて大幅に良くなり、また3か月後の見通しについても今後も業況が改善するとの見方が多い。不動産流通業については、前回に比べ悪化しているが3か月後の見通しは、改善するとの見方がやや多い。

10月1日時点の業種毎の経営の状況（現況）は、住宅・宅地分譲業は-19.5

ビル賃貸業が-30.2、不動産流通業が-33.1で、各業種とも経営の状況が悪いという見方が多かった。前回と比較した場合に、各業種とも経営の状況がわずかに悪化している。

3か月後の見通しについては、住宅・宅地分譲業は業況が改善するという見方がやや多いが、ビル賃貸業・不動産流通業は、悪化するとの見方が多い。

平成6年1月1日時点の業種毎の経営の状況（現況）は、住宅・宅地分譲業は-16.4、ビル賃貸業が-30.0、不動産流通業が-43.8で、今回も各業種とも経営の状況が悪いという見方が多かった。前回との比較では、住宅・宅地分譲業はわずかに改善、ビル賃貸業は横ばい、不動産流通業は悪化している。

3か月後の見通しについては、住宅・宅地分譲業は悪化するとの見方がやや多くビル賃貸業・不動産流通業では悪化するとの見方が多かった。

### 3. 業種別の成約・販売価格動向等について

#### (1) 住宅・宅地分譲業

##### ① 用地取得件数（図3）

各社とも用地取得については、積極的に動いたようで、7月（4月1日～6月30日）と10月（7月1日～9月30日）調査では増加傾向という回答がもっとも多かった。

ただし、1月（10月1日～12月31日）調査では横ばいという回答が増えた。

##### ② 成約件数（図4）

マンションの契約率は、春頃よりかなり高い数値を示したが、対前期比の成約件数については、7月（4月1日～6月30日）調査で増加傾向という回答が増え、その後横ばいという回答が半数近くを占めた。

##### ③ 在庫戸数（図5）

4月（1月1日～3月31日）調査では、在庫が減少傾向にあるとした回答が3分の2を占めたが、その後は横ばいという回答が増加した。

これは、年初においては持ち越し在庫があったのが、成約率の高まりとともに減少しだし、年央に至ってほぼ完売状態が続いていたためと考えられる。

##### ④ 販売価格の動向（図6）

4月（1月1日～3月31日）調査では、約半数が低下傾向という回答であったが、その後横ばいという回答が増加した。

上昇傾向という回答は少数に留まっている。

#### (2) ビル賃貸業

##### ① 空室の状況（図7）

7月（4月1日～6月30日）調査を除き増加傾向という回答が過半数を占めている。

##### ② 成約賃料の動向（図8）

低下傾向にあるという回答が期を経る毎に増えてきた。

#### 4 平成5年1年間の業況について

(1) 住宅・宅地分譲業については、春ごろよりいわゆる一次取得者向けマンション等を中心としたマンションの月間契約率が高くなった。(表2) 首都圏において、4月以降はほぼ80%台(5年6月及び6年3月は90%台)の契約率となっている。(データは(株)不動産経済研究所「マンション市場動向」によるちなみに、同社より7月19日に第6次マンションブーム宣言がなされた)

このように分譲部門は一見好調であるが、その内容をよく見ると、高額の買換え向け物件はほとんど無く、3000万円から4000万円台の一次取得者向け物件が中心であり、また平均分譲価格・平均平方米単価もともに年間を通じて低下傾向を示しており、売れているわりに収益性に乏しい1年間であったといえる。

従前のマンションブーム期においては、契約率の上昇とともに分譲価格が上昇し、やがて金利等の上昇と相まって、契約率が急低下するということを繰り返してきたが、今回は様子が異なっている。

平成5年以降住宅ローン金利はかなり低い水準で推移しており、住宅購入の環境としては良好な状況が続いている。

今後各社が供給に対し、どのような姿勢で臨むのか、地価動向、金利水準供給戸数の行方等を総合的に考えると、これから日本経済が回復基調にあったとしても、住宅・宅地分譲業の今後の見通しは必ずしも明白なものとはいえない。

(2) ビル賃貸業については、昭和62年頃よりの事務所ビルの大量供給の動き、いわゆるバブル崩壊以後の景気の悪化による、各社のリストラの動きによる事務所使用面積の縮小の動き等から空室率が拡大し(表3)、それに合わせて賃料の下落が生じている。平成5年度はまだ空室率拡大、賃料下落の過程にあり、下げ止まり感はない。こうしたことから、ビル賃貸業の業況は-30前後で推移した。

景気が回復し、各社の雇用者数が増加したり、営業拠点が増設されたりして空室率が低下しなければ、ビル賃貸業の業況は回復しないであろう。

平成6年にも多くのビルの竣工が予定されており、市況は当分厳しいものと考えられる。

(いなのべ たかし)  
土地総合研究所調査役

表 1  
不動産業業況指数 (経営の状況)

住宅・宅地分譲業

	平成5年4月	平成5年7月	平成5年10月	平成6年1月
現況	-48.5	-12.3	-19.5	-16.4
3ヵ月後	+20.9	+17.7	+5.5	-6.9

ビル賃貸業

	平成5年4月	平成5年7月	平成5年10月	平成6年1月
現況	-33.3	-28.6	-30.2	-30.0
3ヵ月後	-35.4	-23.8	-37.2	-37.5

不動産流通業

	平成5年4月	平成5年7月	平成5年10月	平成6年1月
現況	-20.8	-31.4	-33.1	-43.8
3ヵ月後	+30.3	+11.0	-21.5	-15.5

$$\text{不動産業業況指数} = \left\{ \begin{array}{l} (\text{良いとする回答数} \times 2 + \text{やや良いとする回答数}) \\ - (\text{やや悪いとする回答数} + \text{悪いとする回答数} \times 2) \end{array} \right\} \div 2 \div \text{全回答数} \times 100$$

注：不動産業業況指数は、回答のすべてが経営の状況を良いとする場合+100を示し、回答のすべてが経営の状況を悪いとする場合は-100を示す。

参考 日本銀行・短観 (企業短期経済観測調査) より「業況判断」 (「良い-悪い」%)

不動産業	平成5年5月	平成5年8月	平成5年11月	平成6年2月
主要企業	-60	-57	-54	-45
中小企業	-33	-30	-32	-24

不動産業業況指数の経緯

図 1-1 経営の状況

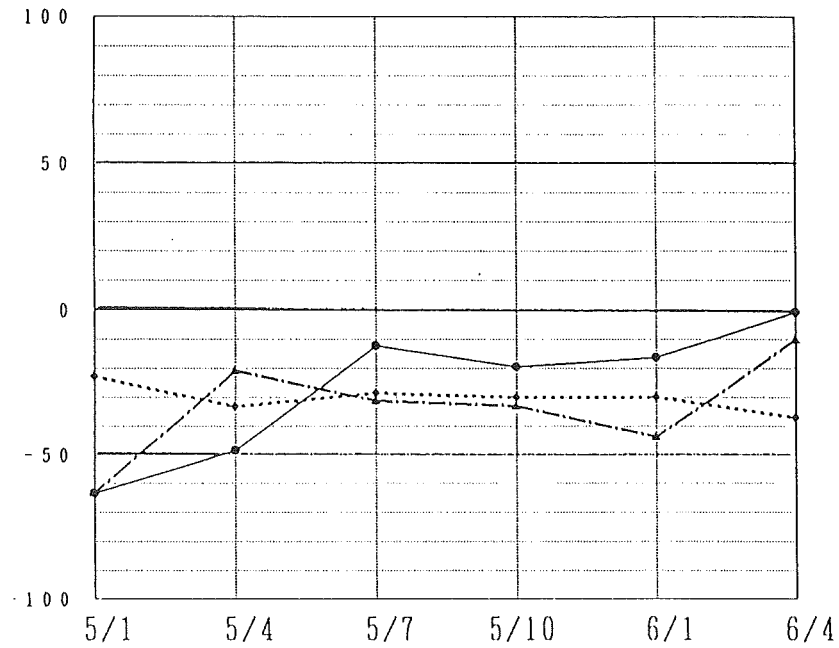
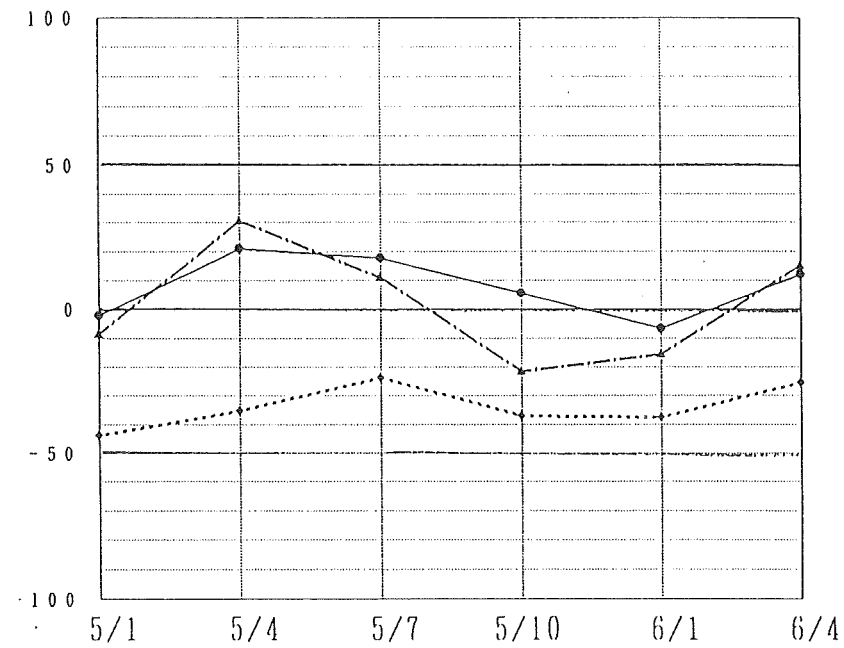
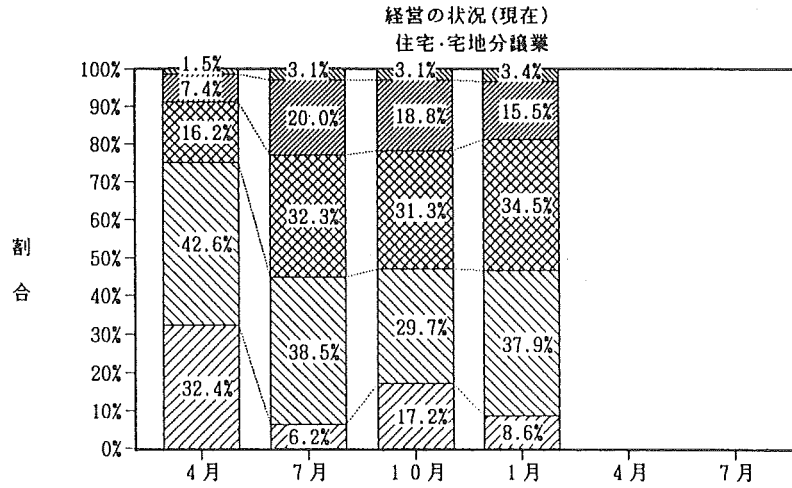


図 1-2 3ヶ月後の経営の見通し

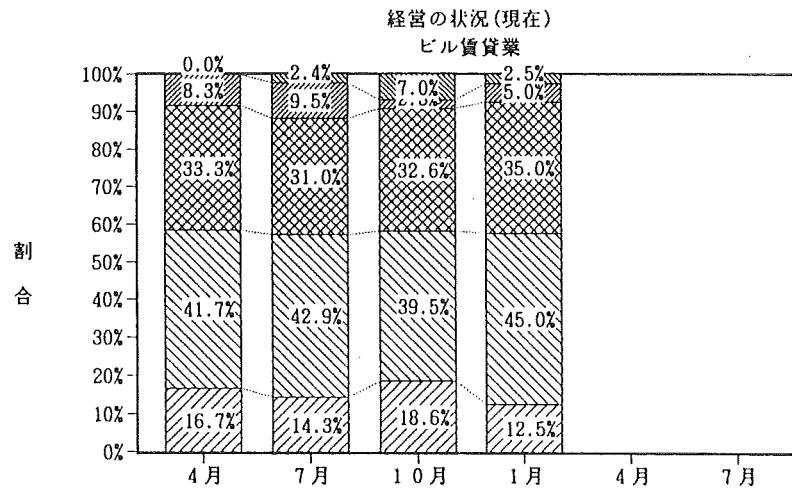


凡例	
住宅・宅地分譲業	—●—
ビル賃貸業	...◆...
不動産流通業	-▲-

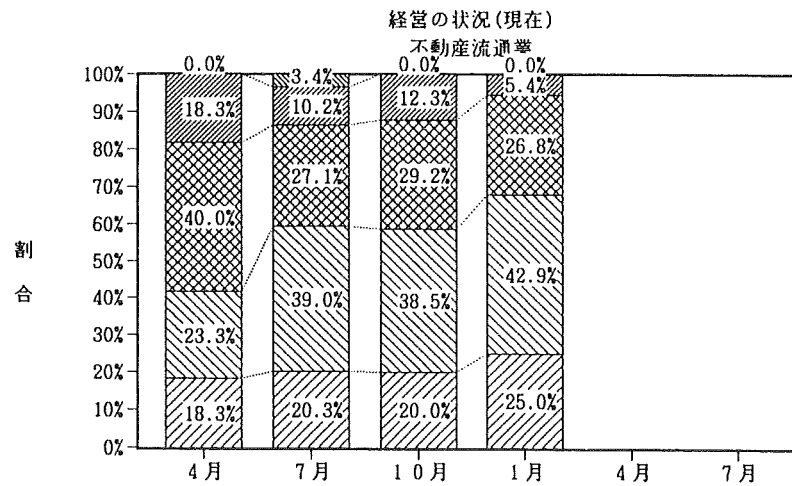
図 2-1



悪い やや悪い 普通 やや良い 良い

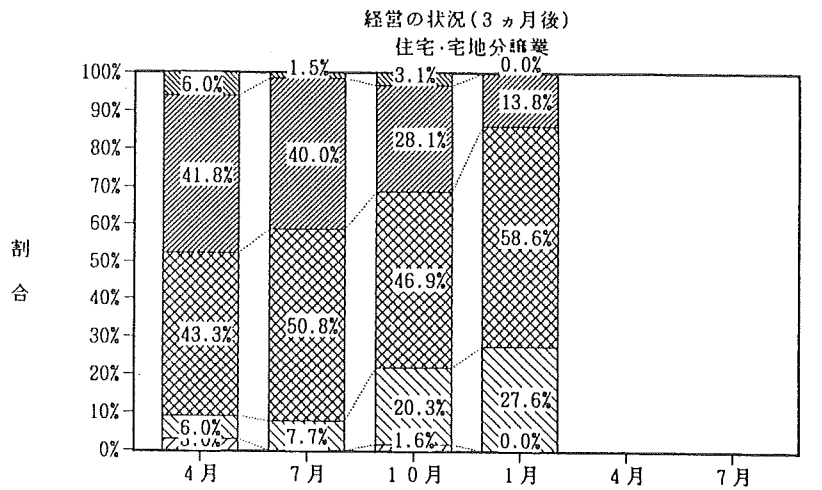


悪い やや悪い 普通 やや良い 良い

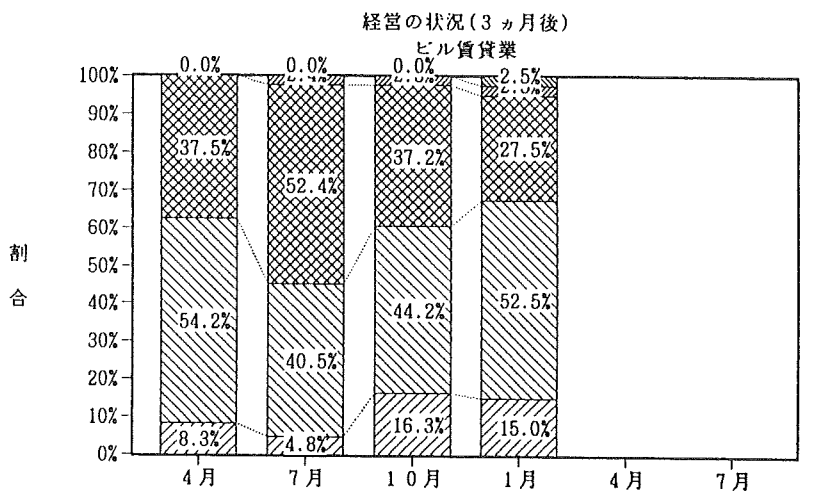


悪い やや悪い 普通 やや良い 良い

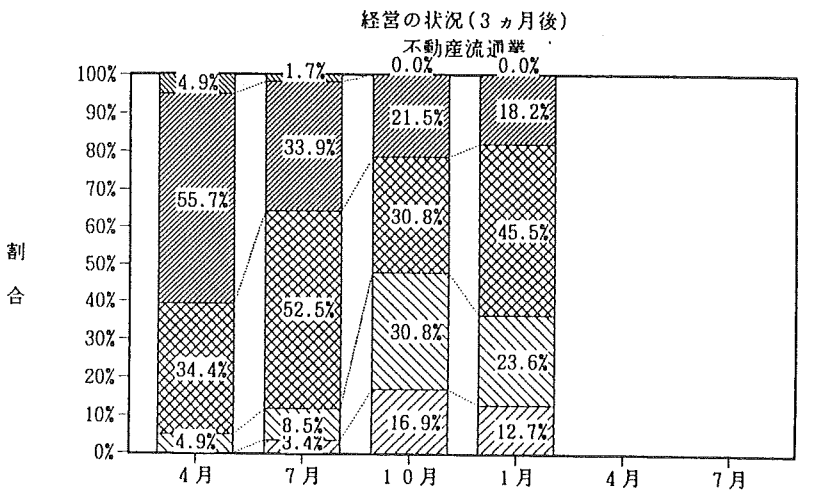
図 2-2



悪くなる やや悪くなる 変わらない やや良くなる 良くなる

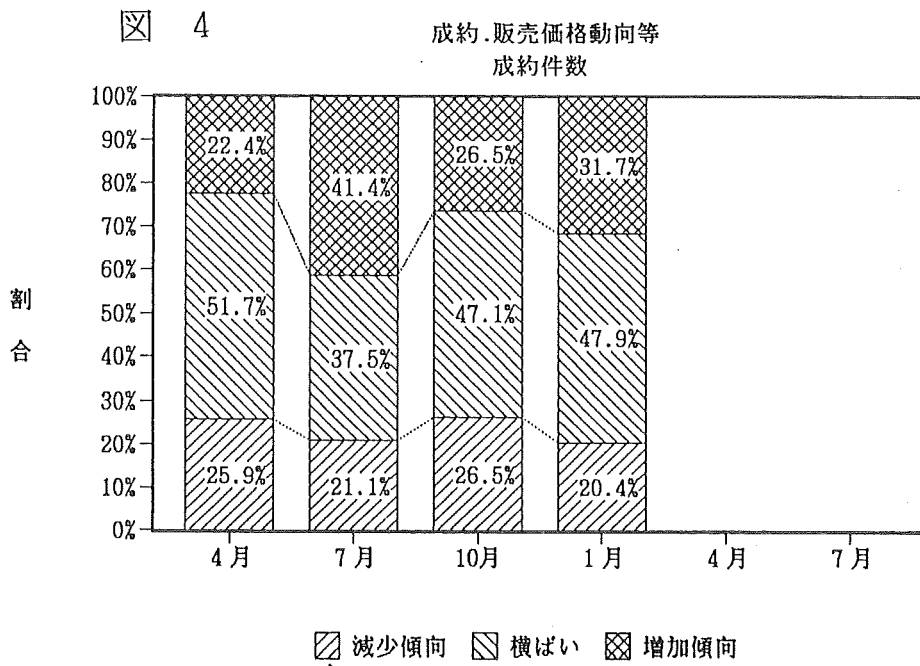
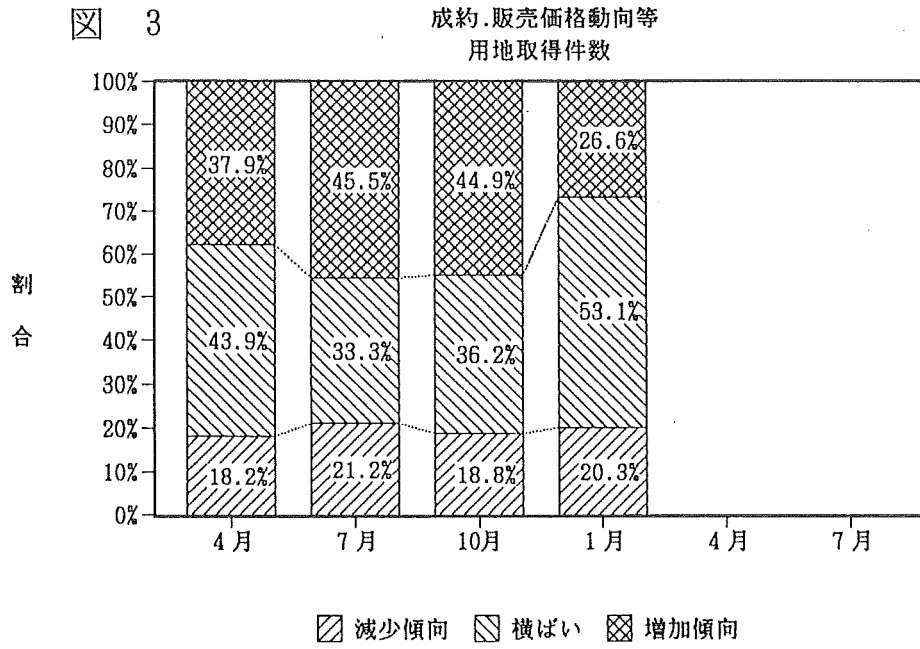


悪くなる やや悪くなる 変わらない やや良くなる 良くなる



悪くなる やや悪くなる 変わらない やや良くなる 良くなる

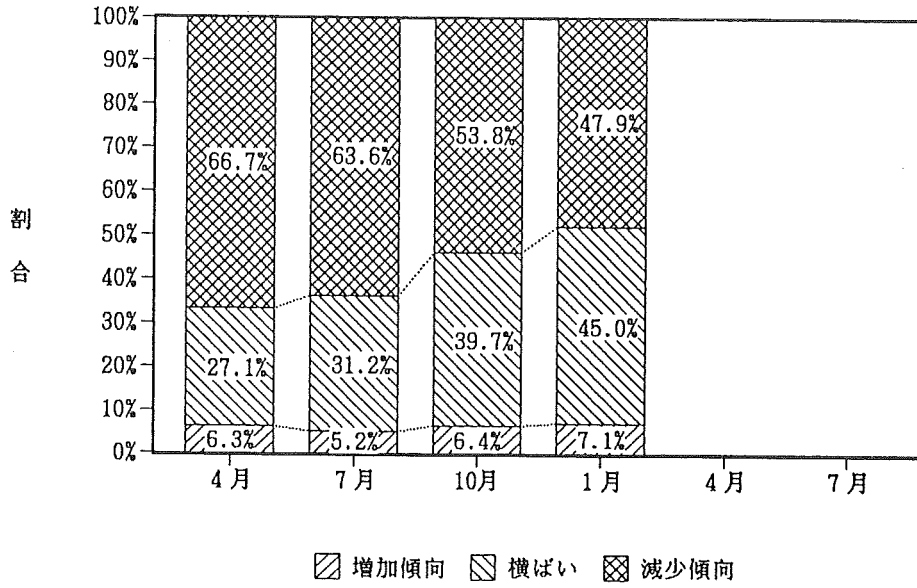
住宅・宅地分譲業の状況について





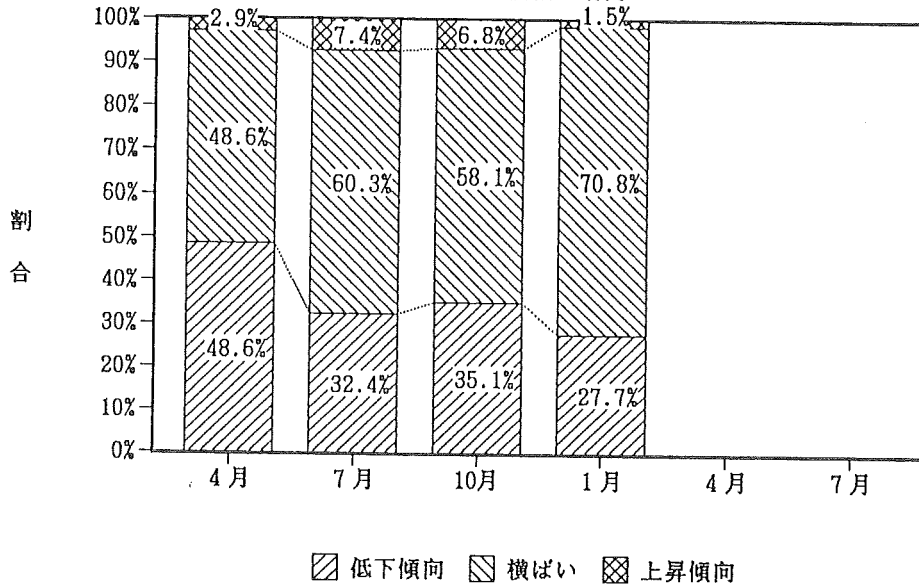
☒ 5

成約・販売価格動向等  
在庫戸数



☒ 6

成約・販売価格動向等  
販売価格の動向



ビル賃貸業の状況について

図 7

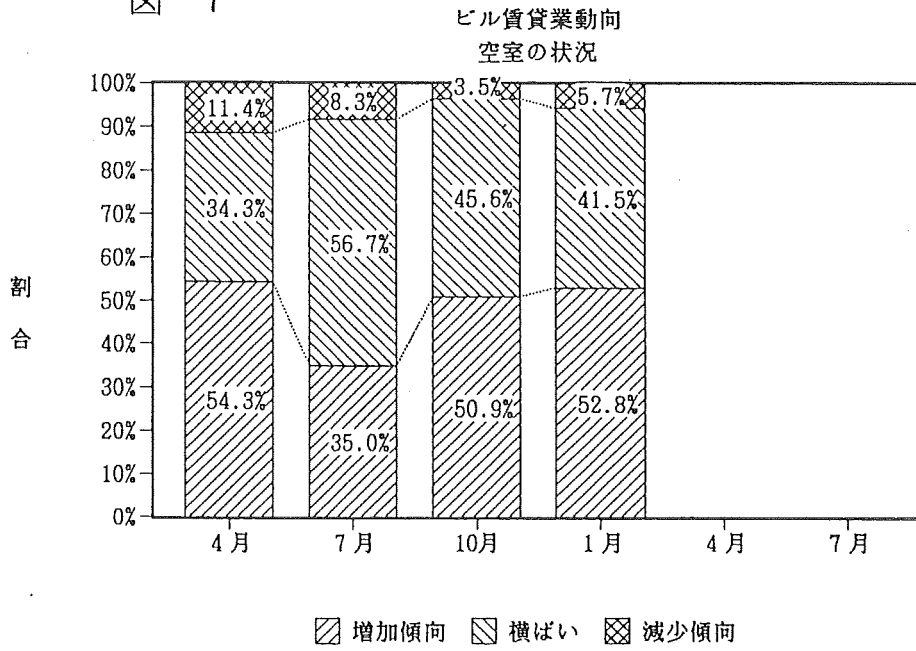


図 8

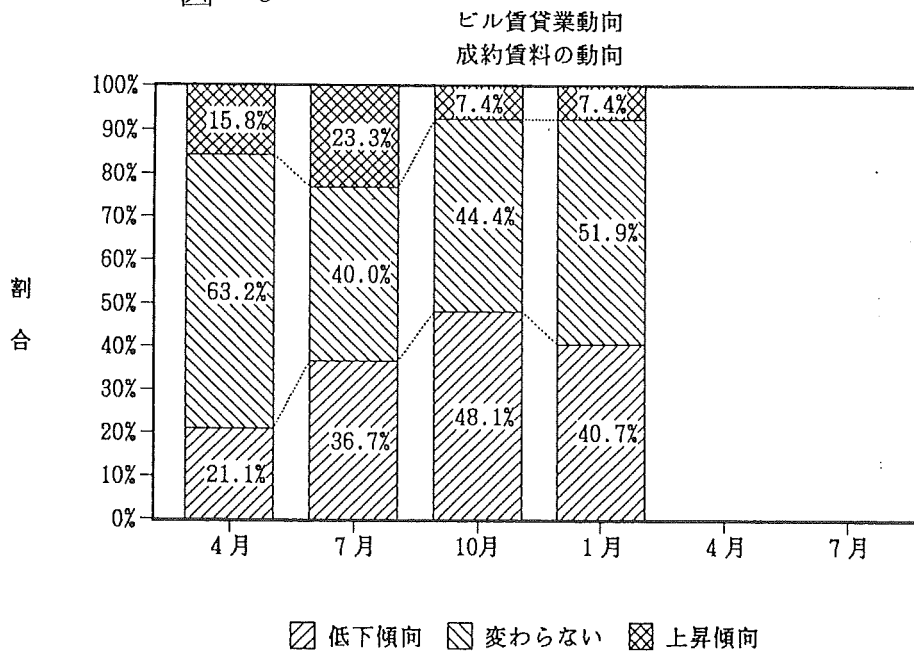


表 2 首都圏新築マンション契約率の推移

供給戸数は前年同月比倍増となり、好調な販売続く

年 月	供給戸数		発売月契約戸数		発売月契約率 (%)	期末全残戸数	
	戸数	前年 (同月)比 (%)	戸数	前年 (同月)比 (%)		戸数	前年 (同月)比 (%)
平成元年 (1989)	39,352	22.7	30,464	26.7	77.4	4,222	▲ 0.1
平成2年 (1990)	39,548	0.5	29,231	▲ 4.0	73.9	8,014	▲ 89.8
平成3年 (1991)	25,910	▲ 34.5	15,108	▲ 37.7	58.3	11,704	▲ 46.0
平成4年 (1992)	26,248	1.3	19,103	26.4	72.8	8,783	▲ 25.0
平成5年 (1993)	44,270	68.7	36,864	93.0	83.3	6,749	▲ 23.2
平成4年 4月	1,365	▲ 26.3	960	▲ 8.7	70.3	10,513	21.8
5月	1,617	19.9	1,079	68.3	66.7	10,276	17.8
6月	2,018	▲ 34.3	1,463	▲ 18.9	72.5	9,953	9.0
7月	2,181	▲ 10.5	1,643	10.3	75.3	9,399	▲ 1.3
8月	860	▲ 8.2	517	10.9	60.1	9,152	▲ 5.3
9月	2,316	▲ 9.6	1,594	12.0	68.8	8,870	▲ 12.0
10月	3,227	0.4	2,414	32.9	74.8	9,004	▲ 17.7
11月	5,350	38.4	4,525	89.8	84.6	8,979	▲ 24.2
12月	1,355	▲ 20.2	987	▲ 15.6	72.8	8,783	▲ 25.0
平成5年 1月	1,969	24.1	1,519	44.7	77.1	8,327	▲ 28.1
2月	3,271	36.2	2,378	68.8	72.7	8,206	▲ 28.5
3月	2,931	48.7	2,333	59.6	79.6	7,712	▲ 30.0
4月	2,842	108.2	2,456	155.8	86.4	7,520	▲ 28.5
5月	3,125	93.3	2,704	150.6	86.5	7,032	▲ 31.6
6月	4,436	119.8	4,021	174.8	90.6	6,415	▲ 35.5
7月	4,053	85.8	3,563	116.9	87.9	6,263	▲ 33.4
8月	1,354	57.4	1,131	118.8	83.5	5,977	▲ 34.7
9月	5,385	132.5	4,485	181.4	83.3	6,100	▲ 31.2
10月	5,610	73.8	4,630	91.8	82.5	6,416	▲ 28.7
11月	5,872	9.8	4,930	9.0	84.0	6,505	▲ 27.6
12月	3,422	152.5	2,714	175.0	79.3	6,749	▲ 23.2
平成6年 1月	3,101	57.5	2,726	79.5	87.9	6,060	▲ 27.2
2月	4,725	44.5	4,148	74.4	87.8	5,527	▲ 32.6
3月	6,306	115.1	5,814	149.2	92.2	4,875	▲ 36.8
4月	5,951	109.4	5,350	117.8	89.9	5,044	▲ 32.9

資料：①不動産経済研究所「マンション市場動向」  
 ② 1. 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県  
 2. リゾートマンションは含まず。

表 3 新規募集賃料及び入居率の推移

東京の新規募集実賃料上昇

年 月	東京23区		東京都心5区		大阪	
	新規募集実賃料 (円/坪)	入居率 (%)	新規募集実賃料 (円/坪)	入居率 (%)	新規募集実賃料 (円/坪)	入居率 (%)
平成4年 3月	36,829	97.1	42,993	97.1	20,280	98.4
6月	36,770	96.8	42,428	96.8	20,070	98.0
9月	39,397	95.4	38,911	95.2	21,440	97.2
12月	35,262	94.1	40,057	94.1	21,460	96.5
平成5年 3月	35,131	93.0	38,342	93.1	19,360	96.3
6月	29,504	92.5	32,808	92.5	18,835	95.2
9月	28,628	91.9	31,342	91.9	18,604	94.4
12月	25,220	90.9	27,788	91.1	16,691	93.7
3月	26,963	90.7	29,367	91.0	16,255	93.1

資料：①生駒データサービスシステム「オフィス入居率速報」、「オフィス賃料速報」  
 ② 1. 東京都心5区（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区）