

## 不動産業業況等調査に見る平成6年の不動産業

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6年度は278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6年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6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-0.8と経営の状況が良いという見方と悪いという見方が拮抗していたが、ビル賃貸業が-37.2、不動産流通業が-10.1と、経営の状況が悪いという見方が多かった。

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+2.3と経営の状況が良いという見方がやや多いが、ビル賃貸業は-39.7、不動産流通業は-30.9と、経営の状況が悪いとする見方が多かった。前回と比較して、住宅・宅地分譲業はわずかに改善、ビル賃貸業はわずかに悪化、不動産流通業は悪化している。

3か月後の経営の見通しについては、ビル賃貸業は悪化するとの見方が多いが、住宅・宅地分譲業、不動産流通業は改善するとの見方と悪化するとの見方が拮抗していた。

10月1日時点の業種毎の経営の状況（現況）を見ると、住宅・宅地分譲業につい

では、+4.0と経営の状況が良いとする見方がわずかに多いが、ビル賃貸業は、-37.2、不動産流通業は-24.2と、経営の状況が悪いという見方が多かった。前回と比較して、各業種ともわずかに改善している。

3か月後の見通しについては、各業種とも、悪化するとの見方が多かった。

平成7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-23.4、ビル賃貸業が-38.5、不動産流通業が-46.6と、各業種とも経営の状況が悪いという見方が多かった。前回と比較して、住宅・宅地分譲業と不動産流通業は悪化し、ビル賃貸業もわずかに悪化した。

3か月後の見通しについては、各業種とも、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）

用地取得については、横ばいとの回答が最も多い。市況見通しで、新築マンションについて供給過剰感が出てきて先行き不安感があり、減少傾向との回答が次第に増えてきている。

##### ② 成約件数（図4）

成約件数は4月（1月1日～3月31日）調査では、増加傾向という回答が多かったが、その後は横ばいという回答が増えた。10月（7月1日～9月30日）調査以降は、減少傾向という回答がやや増えてきた。

##### ③ 在庫戸数（図5）

4月（1月1日～3月31日）調査では、過半数が在庫が減少傾向にあるとしたが、その後は横ばいという回答が増加し、10月（7月1日～9月30日）調査以降は、過半数が横ばいと回答している。増加傾向という回答が期毎に増えてきている。

##### ④ 販売価格の動向（図6）

4月（1月1日～3月31日）調査、7月（4月1日～6月30日）調査では、約3分の2が、10月（7月1日～9月30日）調査、1月（10月1日～12月31日）調査では、過半数が変わらないと回答している。低下傾向という回答も3割～4割ある。

#### (2) ビル賃貸業

##### ① 空室の状況（図7）

4月（1月1日～3月31日）調査に44.8%あった増加傾向という回答が減少し横ばいという回答が6割近くを占めるようになった。減少傾向という回答も少しずつ増えてきた

##### ② 成約賃料の動向（図8）

変わらないとする回答と、低下傾向にあるという回答が拮抗している。上昇傾向との回答は無い。

#### 4 平成6年1年間の業況について

(1) 住宅・宅地分譲業については、平成5年より引き続き、いわゆる一次取得者向けマンションを中心とした大量供給・高契約率が続いた。(表2)

新築マンションの販売戸数は首都圏で年間7万9897戸、近畿圏で年間3万8957戸。いずれも史上最多の供給戸数である。これに対する平均月間契約率は首都圏で85.4%、近畿圏で83.0%と好調であった。(データは㈱不動産経済研究所「マンション市場動向」による。)

また、新築戸建住宅の販売も概ね好調に推移してきた。

このように、分譲部門は一見好調のようであるが、前年と同様に高額の二次取得者向けの物件はほとんどなく(恵比寿ガーデンプレイスのようなものもあるが例外であり後が続かなかった。)、もっぱら一次取得者向け物件が中心であった。価格は更に下落傾向にあった。首都圏の新築マンションの平均戸当価格は対前年比マイナス1.8%とほとんど横ばいに近いが、これは都心部に近い23区内の物件が増えてきたせいで、時間・距離を考え併せた価格をみれば依然下落傾向にあった。

先行き供給過剰になり、契約率が低下するのではと懸念されていたが、住宅金融公庫の基準金利の上昇等が影響してか、11月になって、それまで80%以上で推移してきた首都圏の新築マンション月間契約率がついに70%台になった。

本年は景気の回復が予想されているが、新築マンションについては昨年同様の大量供給が予定されていて、契約率の更なる低下、在庫の増加が考えられ、分譲業にとっては厳しい1年となる可能性がある。

(2) ビル賃貸業については、平成6年は空室率の拡大、賃料の低下があって、経営の状況(現在)はマイナス30台後半という厳しい状況が続いた。(表3)だが、年の後半になって、それまで低下傾向が続いていた景気が緩やかに回復の兆しを見せはじめ、その効果からかビルの空室率の拡大傾向に歯止めがかかったようである。ただし、今回の景気回復は従前のようにV字型にはならず、なだらかなものとなりそうである。そして各企業は雇用の増加について、まだまだ慎重なようである。

こうした状況が続くようであると、ビルの空室率はそれほど縮小はせず、ビル賃貸業の業況の改善はなだらかなものになると考えられる。

{ い 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6年4月	平成6年7月	平成6年10月	平成7年1月
現況	-0.8	+2.3	+4.0	-23.4
3ヵ月後	+11.9	-0.8	-16.9	-27.4

ビル賃貸業

	平成6年4月	平成6年7月	平成6年10月	平成7年1月
現況	-37.2	-39.7	-37.2	-38.5
3ヵ月後	-25.6	-20.5	-12.8	-14.1

不動産流通業

	平成6年4月	平成6年7月	平成6年10月	平成7年1月
現況	-10.1	-30.9	-24.2	-46.6
3ヵ月後	+15.2	-3.3	-11.7	-20.5

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

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6年2月	平成6年5月	平成6年8月	平成6年11月
主要企業	-45	-32	-26	-23
中小企業	-24	-13	-7	-6

不動産業業況指数の経緯

図 1-1 経営の状況

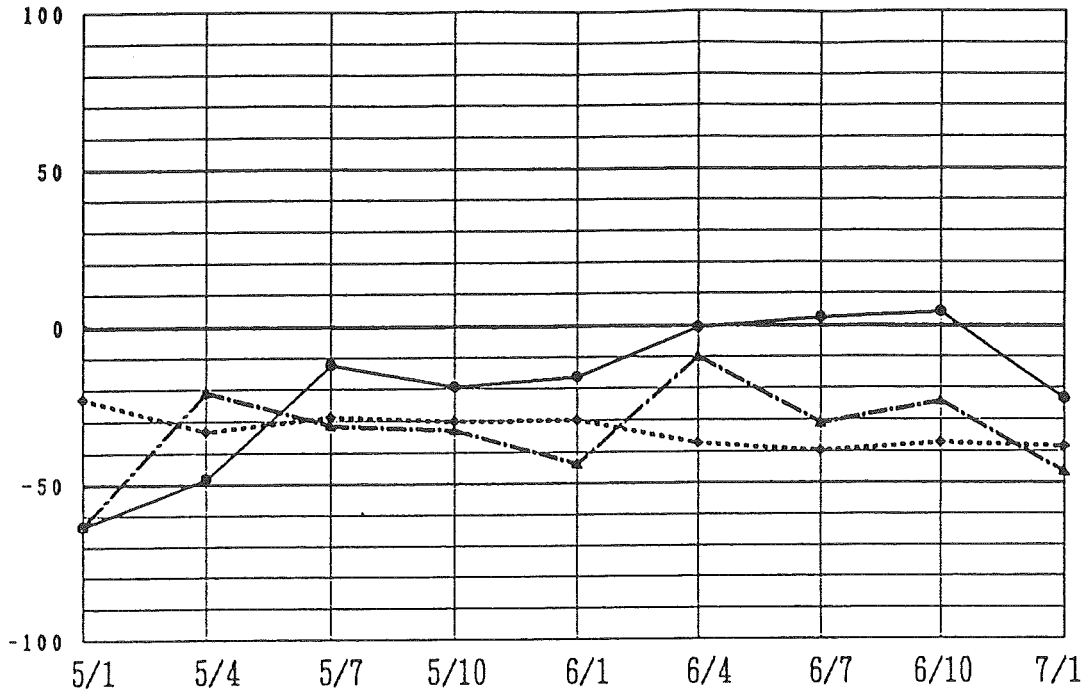
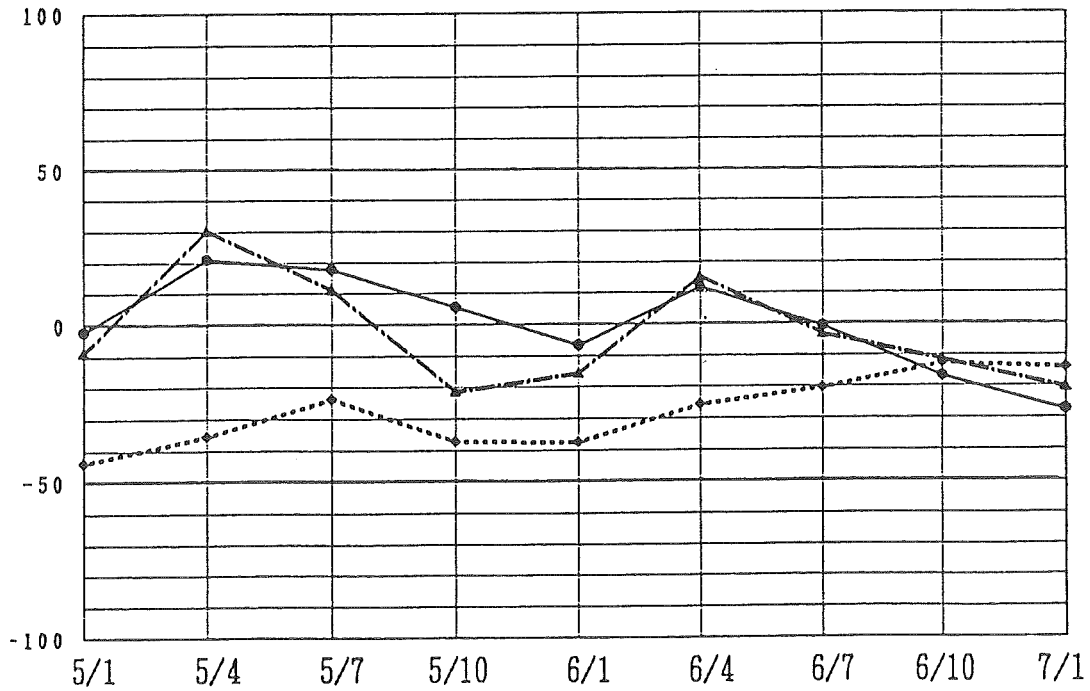


図 1-2 3ヶ月後の経営の見通し



—凡 例—  
 住宅・宅地分譲業 —●—  
 ビル賃貸業 —◆—  
 不動産流通業 —▲—

図 2-1

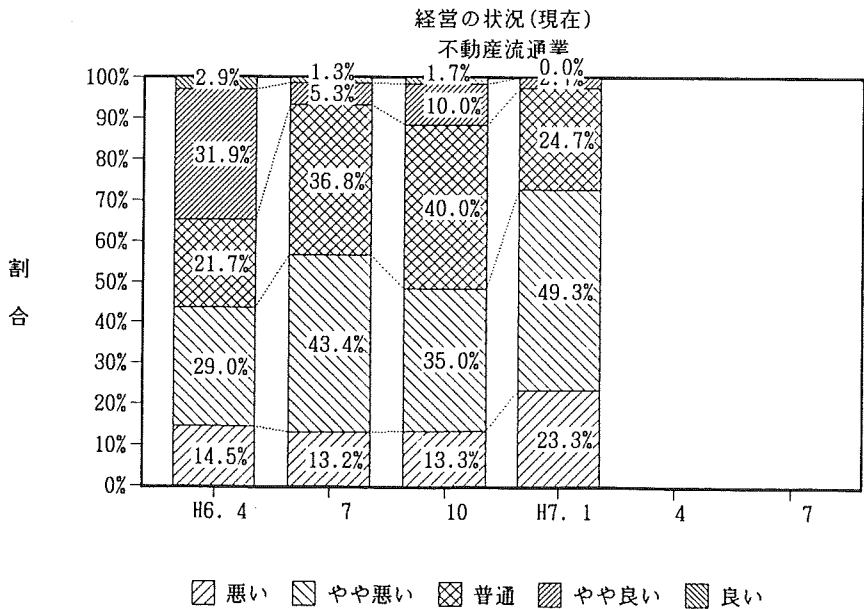
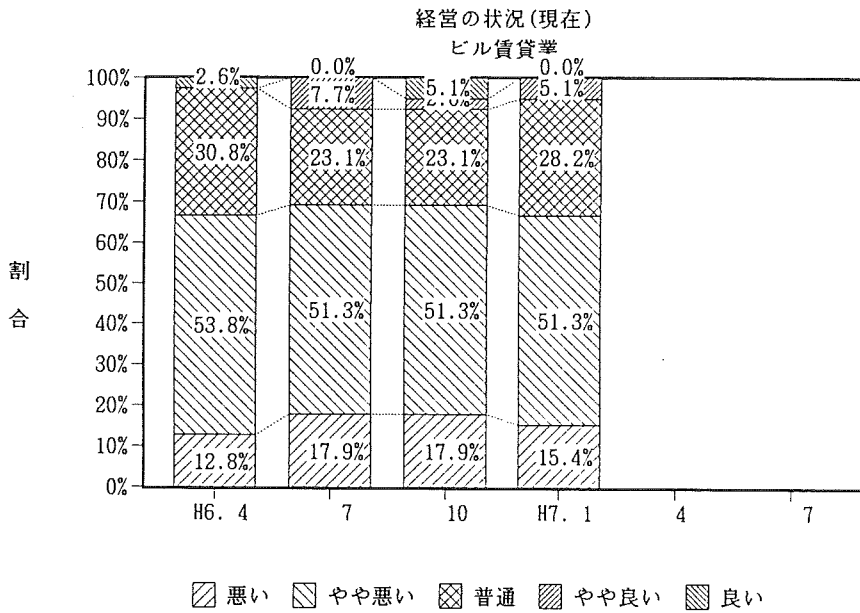
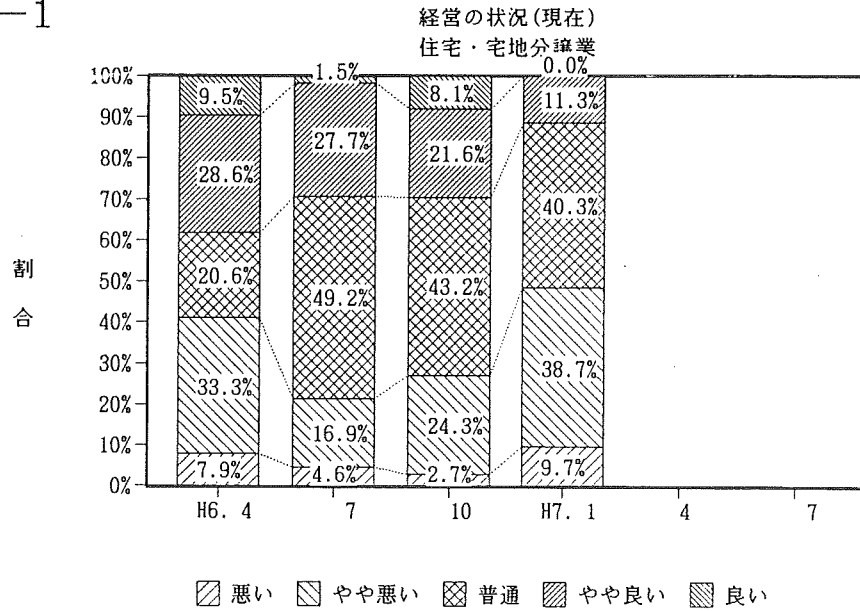
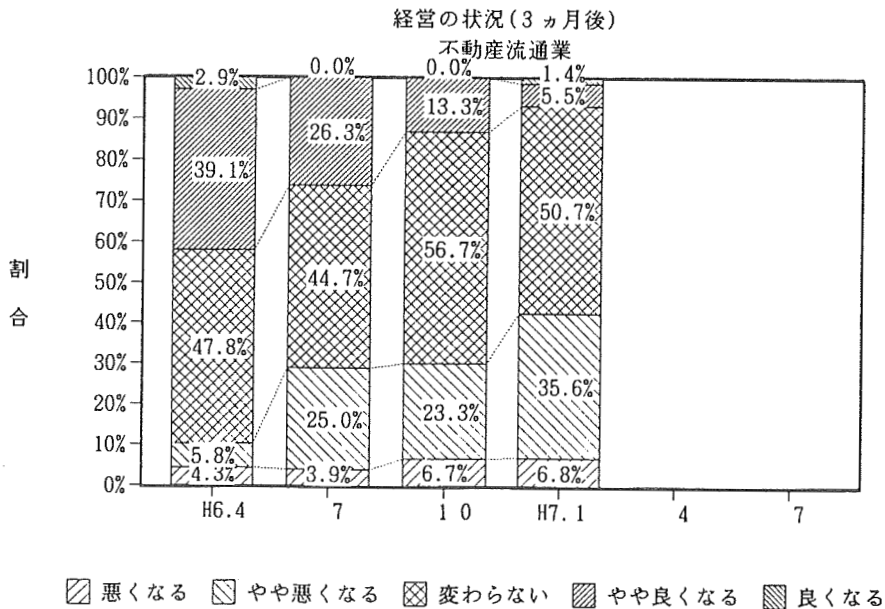
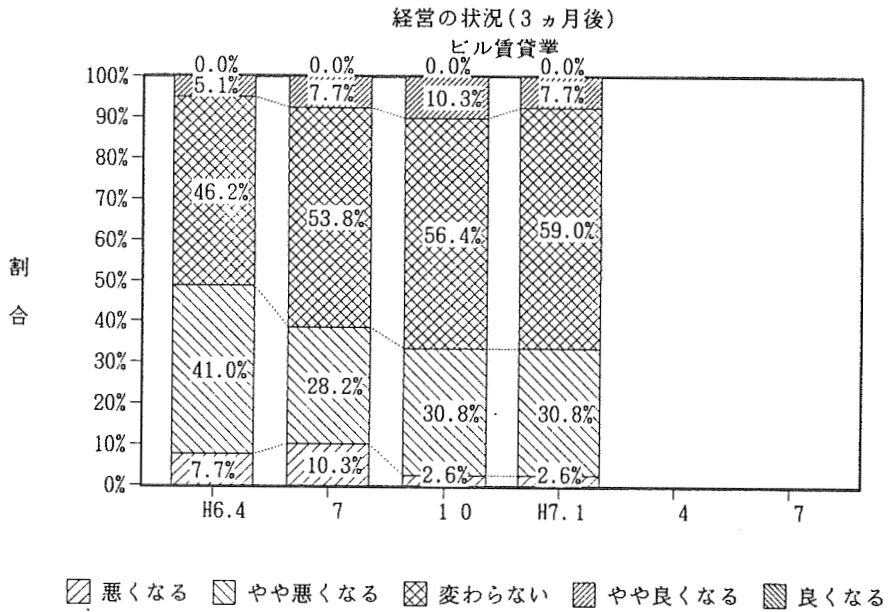
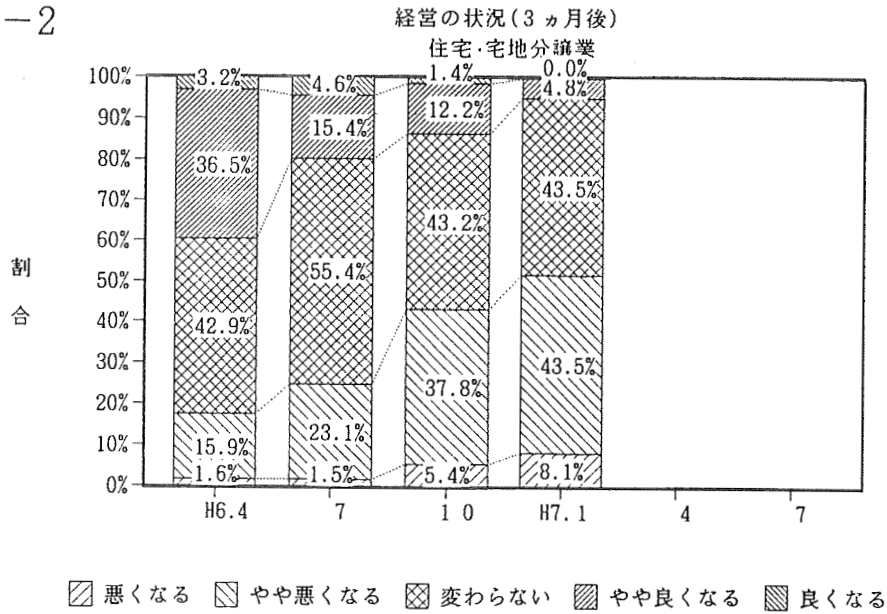
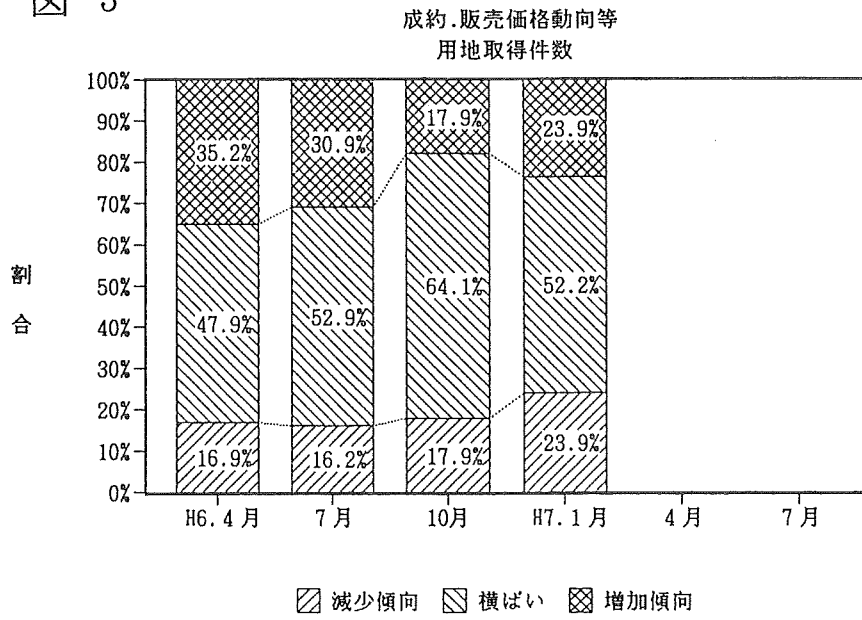


図 2-2

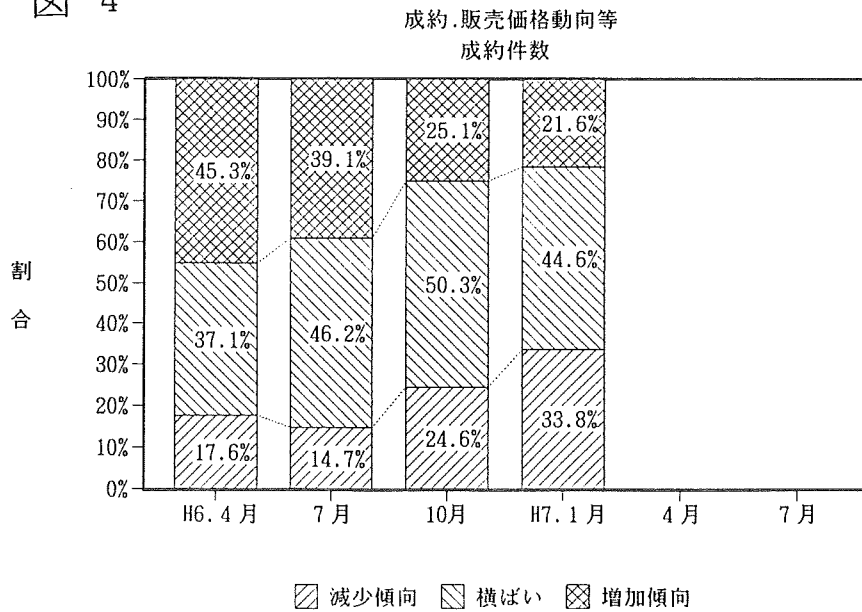


# 住宅・宅地分譲業の状況について

☒ 3

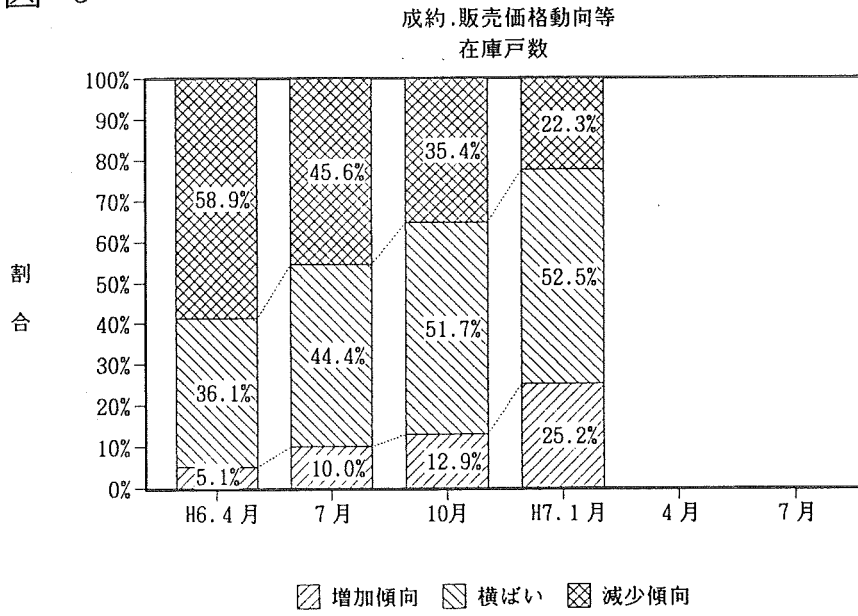


☒ 4

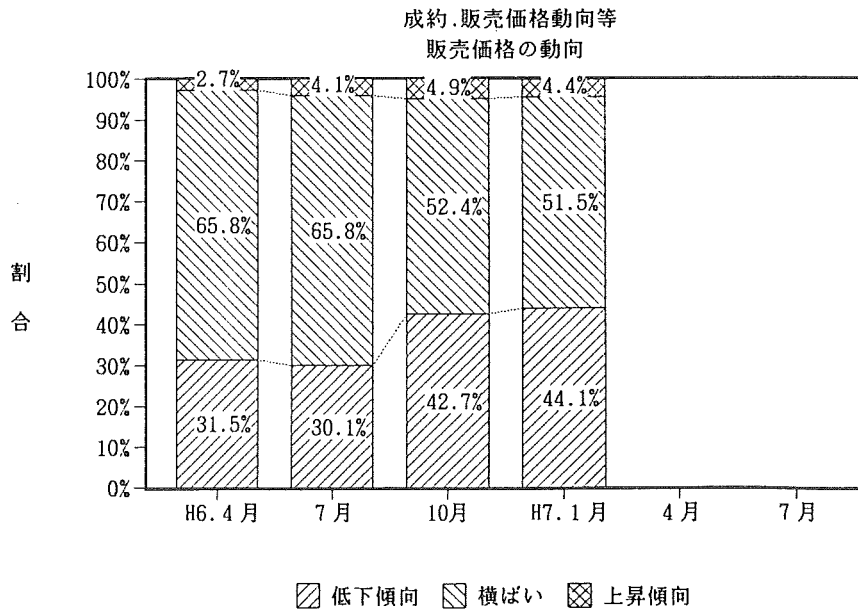




☒ 5



☒ 6



# ビル賃貸業の状況について

図 7

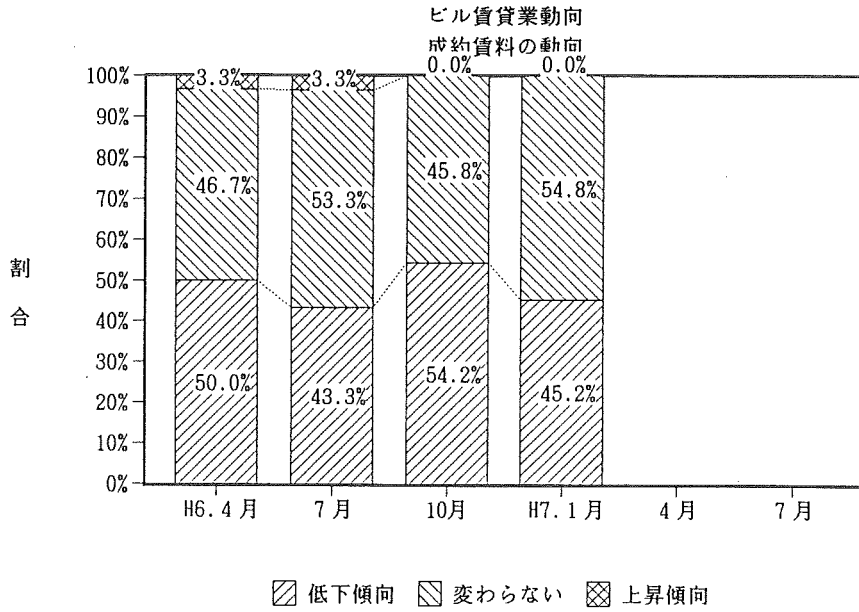


図 8

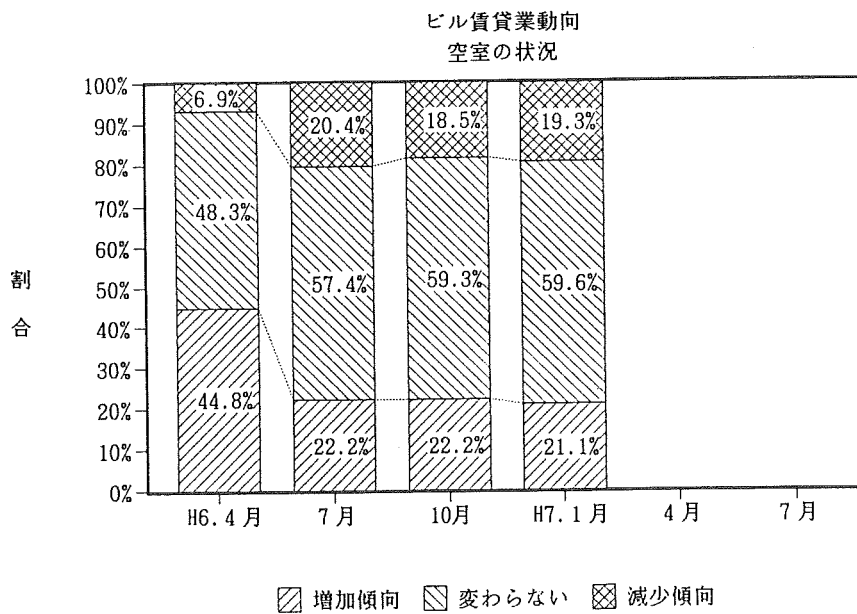


表 2 首都圏新築マンション契約率の推移

契約率、2カ月連続で80%を割る/期末在庫、4カ月連続で増加

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	▲ 48.3	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6年 (1994)	79,897	80.5	68,252	85.1	85.4	8,543	27.2
平成4年 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
5月	5,531	77.0	4,703	73.9	85.0	5,109	▲ 27.3
6月	8,495	91.5	7,662	90.5	90.2	5,293	▲ 17.5
7月	10,179	151.1	8,623	142.0	84.7	6,243	▲ 0.3
8月	2,140	58.1	1,736	53.5	81.1	5,896	▲ 1.4
9月	9,225	71.3	7,821	74.4	84.8	6,530	7.0
10月	10,434	86.0	8,891	92.0	85.2	7,251	13.0
11月	9,564	62.9	7,588	53.9	79.3	8,243	26.7
12月	4,271	24.8	3,215	18.5	75.3	8,583	27.2

資料： 国土不動産経済研究所「マンション市場動向」  
 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

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
平成6年 3月	26,963	90.7	29,367	91.0	16,255	93.1
6月	26,655	90.2	29,380	90.5	16,509	92.4
9月	25,906	90.2	27,946	90.4	16,473	93.4

資料： 国土不動産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」  
 ① 東京都心5区 (千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区)