

【研究ノート1】

「不動産業業況等調査に見る平成7年の不動産業」

井 上 昇
手 塚 淳 一

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7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7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）

(1) 各期の経営の状況

平成7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-36.9、ビル賃貸業が-43.4、不動産流通業が-52.5であり、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業、不動産流通業ともに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、ビル賃貸業、不動産流通業ともに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・宅地分譲業は、***-46.4、ビル賃貸業が-44.6、不動産流通業が-51.2と経営の状況が悪いとする見方が多かった。4月1日時点と比較して、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業は、わずかに悪化し、不動産流通業は、わずかに改善している。

3か月後の経営の見通しについては、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業、不動産流通業ともに悪化するとの見方が多かった。

10月1日時点の業種毎の経営の状況（現況）を見ると、住宅・宅地分譲業は、-35.2、ビル賃貸業が-41.0、不動産流通業が-47.5と経営の状況が悪いとする見方が多かった。7月1日時点と比較して、住宅・宅地分譲業、不動産流通業は、改善し、ビル賃貸業は、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8年1月1日時点の業種毎の経営の状況（現況）を見ると、住宅・宅地分譲業は、-24.5、ビル賃貸業が-36.8、不動産流通業が-44.1と経営の状況が悪いとする見方が多かった。10月1日時点と比較して、住宅・宅地分譲業は、改善し、不動産流通業、ビル賃貸業は、わずかに改善している。

3か月後の見通しについては、住宅・宅地分譲業は、変わらない、ビル賃貸業は、悪化する、不動産流通業は、僅かに改善するとの見方が多かった。

(2) 平成7年1年間の経営の状況について

不動産業全体の経営の状況（現況）については、表1、図1-1、2から読み取れるように、6年10月1日時点以来、悪化傾向にあったが、概ね7月1日時点を中心に回復傾向にあり、3ヶ月後の経営の見通しについても、ほぼ同傾向となっている。

個々の業種について見ると、住宅・宅地分譲業は、下期に入りマンションの売れ行きが好調に推移したこと等が寄与し、経営の状況が好転したと考えられる。

ビル賃貸業は、大型ビルを中心に賃料の下げ止まり傾向、空室率の縮小傾向が見られることにより、経営の状況が改善しつつあると思われる。

不動産流通業は、良質で値ごろ感が出てきた住宅地については、下げ止まり傾向にあるという見解も出始め、成約が増加するのではないかという期待感が出てきていると考えられる。

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、横ばいとする回答と減少傾向とする回答が拮抗している。新築マンションの販売は比較的好調に推移したが、ディベロッパーが用地を厳選して取得していることがうかがえる。

②成約件数（図4）

成約件数については、横ばいとの回答が最も多い。10月（7月1日～9月30日）調査では、増加傾向という回答が20%を上回った。

③在庫戸数（図5）

販売価格については、横ばいとの回答が最も多い。7月（4月1日～6月30日）調査以降は、在庫戸数が減少傾向にあるという回答が増えてきている。

④販売価格の動向（図6）

販売価格については、低下傾向との回答が最も多い。4月（1月1日～3月31日）調査以降、低下傾向という回答が増加してきたが、1月（10月1日～12月31日）調査では、低下傾向という回答が、前期と比べて約15%減少した。

（2）ビル賃貸業

①空室の状況（図7）

4月（1月1日～3月31日）調査から、減少傾向という回答が増加してきたが、1月（10月1日～12月31日）調査では、変わらないという回答が前期比で約16%増加した。

②成約賃料の動向（図8）

成約賃料については、変わらないとする回答が最も多い。7月（4月1日～6月30日）調査以降、低下傾向にあるという回答が減少傾向ある。

4．平成7年1年間の業種別の業況について

（1）住宅・宅地分譲業については、上期の契約率はやや低調だったものの、平成6年に引き続き、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8万4885戸、近畿圏で年間3万8611戸で首都圏については、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78.5%、近畿圏で76.6%と比較的好調であった。

（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。）

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あまりなく、一次取得者向け物件が中心であった。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5.9%とやや下落した。更に都心部に近い23区内の物件が増えてきたことを考慮し、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と言える。

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大量供給が予定されており、金利動向等の経済環境の変化によっては、契約率が低下し、在庫数が増加する可能性もあるため、分譲業にとっては気の抜けない1年となるであろう。

(2) ビル賃貸業については、平成7年は賃料の低下傾向等から、経営の状況（現在）はマイナス30～40台という厳しい状況が続いた（表3）。だが、年の後半になって、景気が緩やかに回復の兆しを見せはじめ、その効果からビルの空室率は、緩やかに縮小傾向に向かった。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、まだ慎重なようである。

また、ビル需要は、品等の良い大型ビルに向かっており、競争力のない小型ビルとの二極分化が進むものと考えられる。

いのうえ のぼる

土地総合研究所主任調査役

てづか じゅんいち

同 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7年4月	平成7年7月	平成7年10月	平成8年1月
現況	-36.9	-46.4	-35.2	-24.5
3ヶ月後	-27.9	-29.8	-18.8	0.0

ビル賃貸業

	平成7年4月	平成7年7月	平成7年10月	平成8年1月
現況	-43.4	-44.6	-41.0	-36.8
3ヶ月後	-11.8	-16.2	-12.8	-19.1

不動産流通業

	平成7年4月	平成7年7月	平成7年10月	平成8年1月
現況	-52.5	-51.2	-47.5	-44.1
3ヶ月後	-20.8	-30.2	-18.6	8.1

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

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7年2月	平成7年5月	平成7年8月	平成7年11月
主要企業	-17	-20	-28	-20
中小企業	-14	-16	-22	-17

不動産業業況指数の経緯

図 1-1 経営の状況

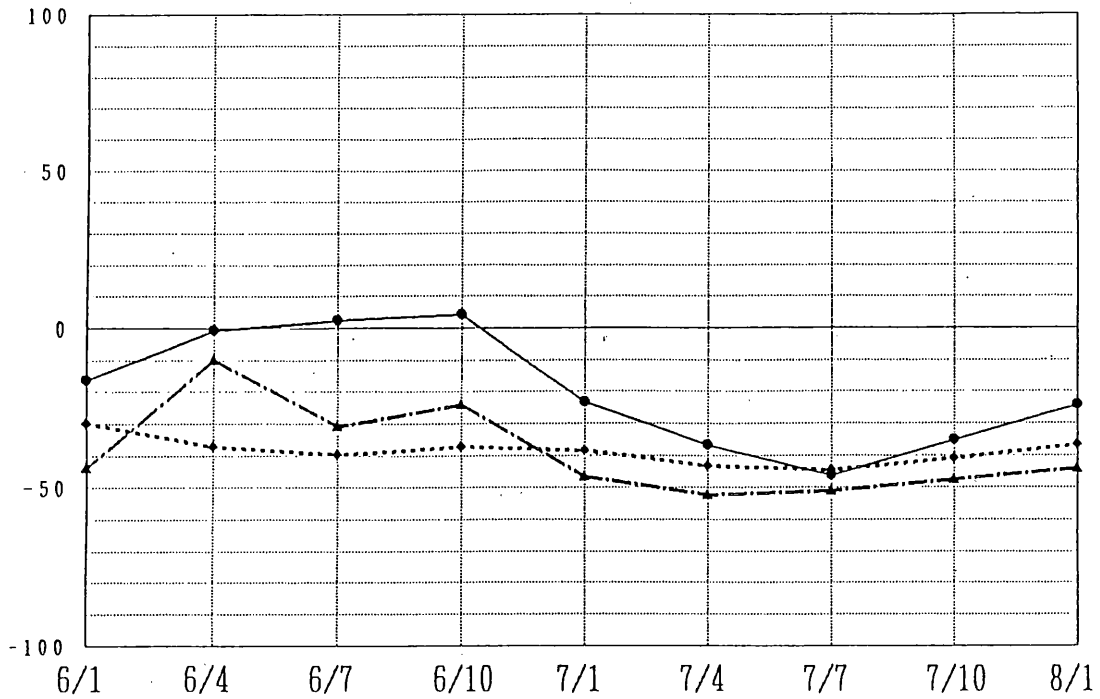
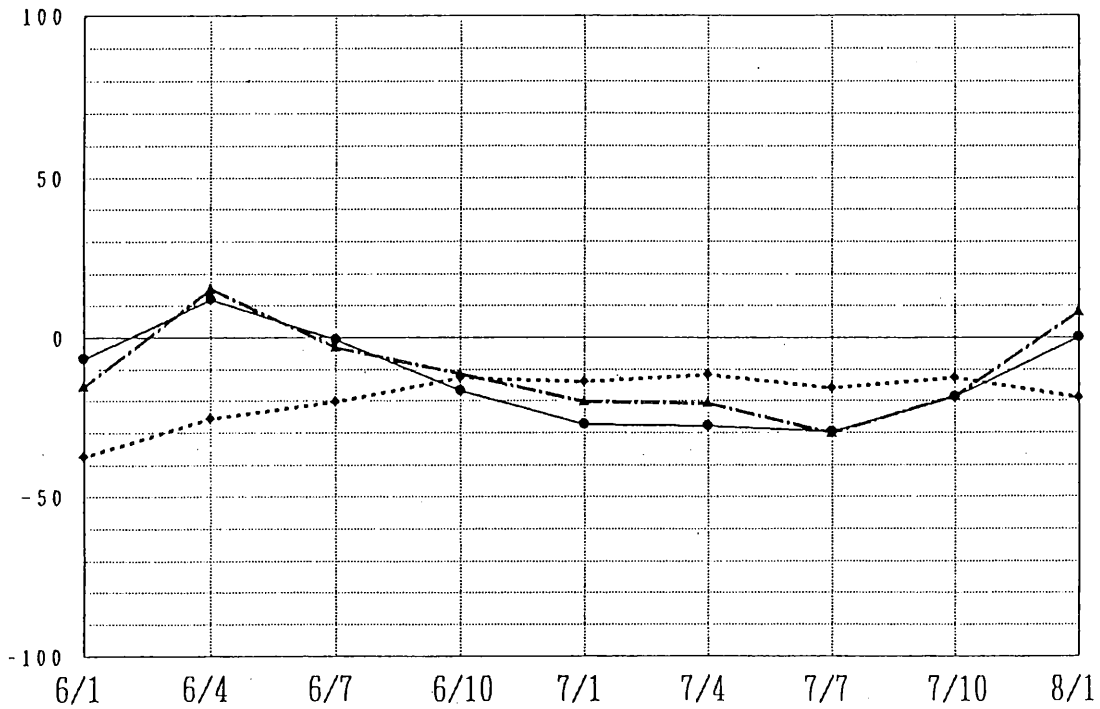
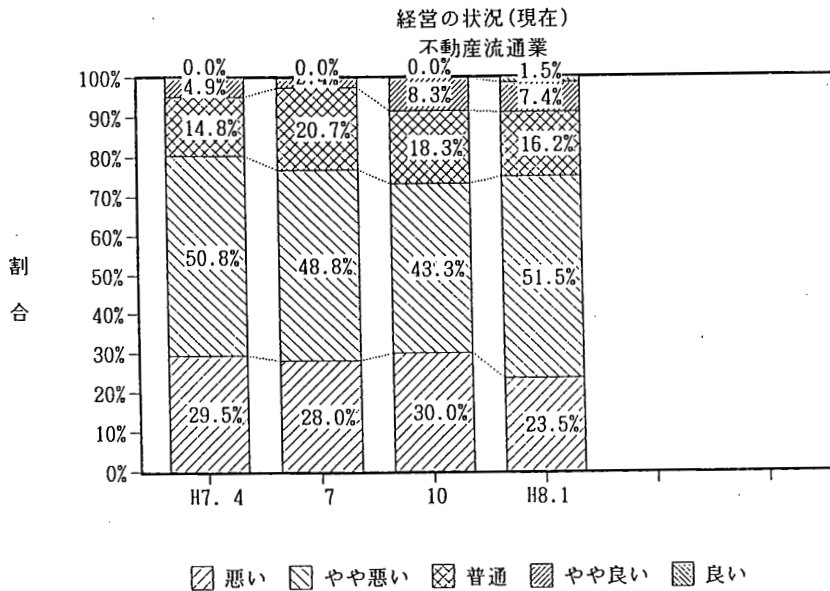
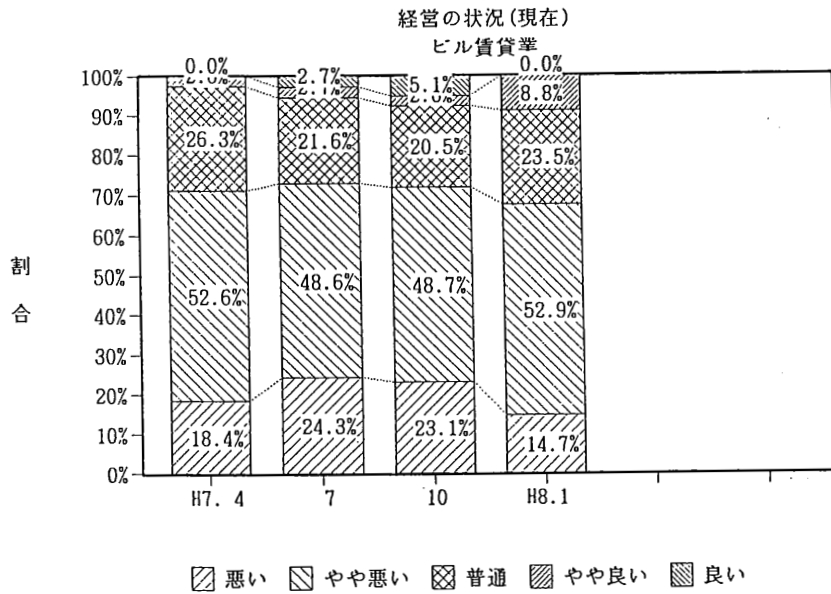
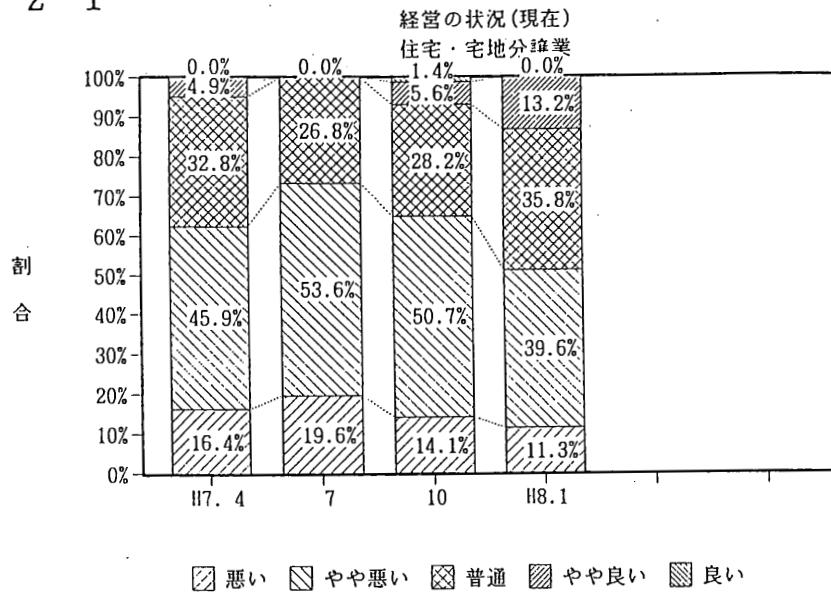


図 1-2 3ヶ月後の経営の見通し

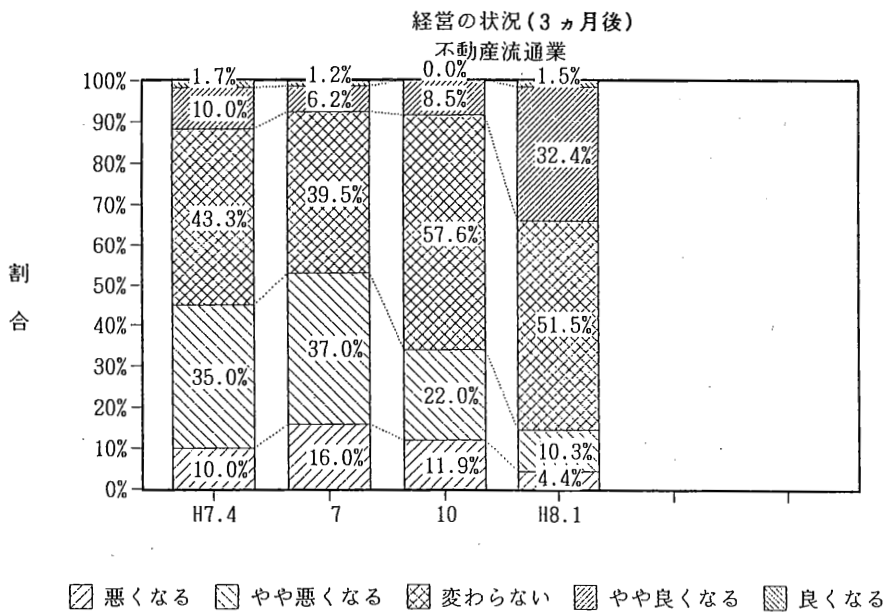
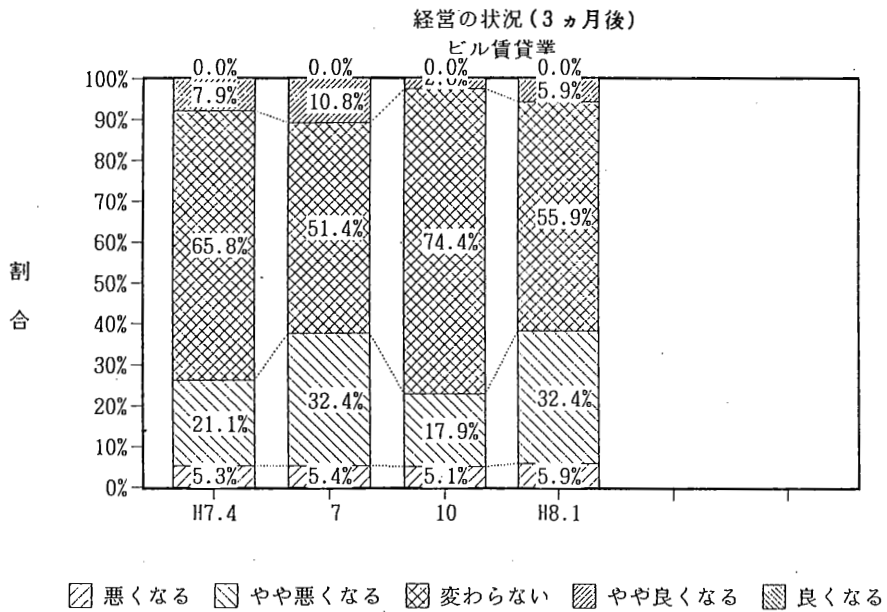
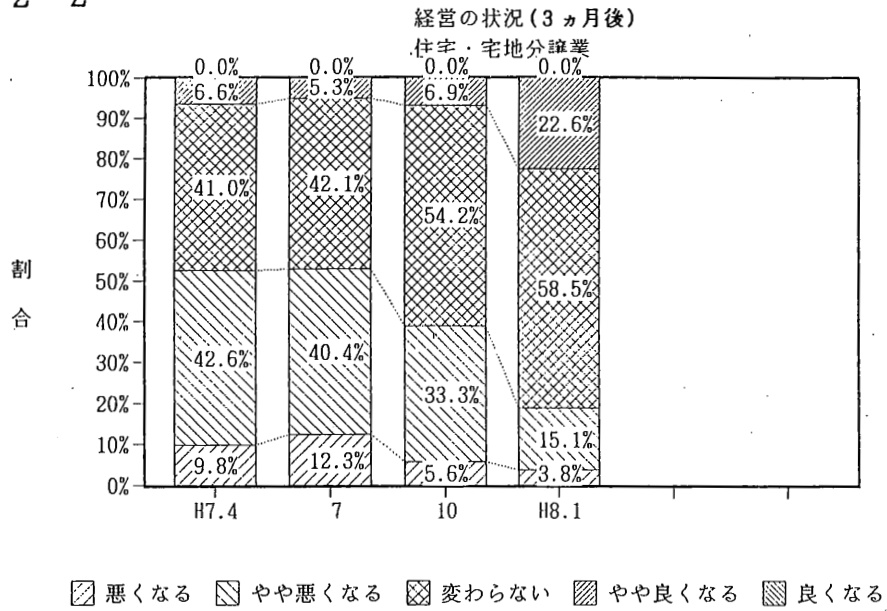


—凡 例—
 住宅・宅地分譲業 ●
 ビル賃貸業 ◆
 不動産流通業 ▲

図 2-1



☒ 2-2



住宅・宅地分譲業の状況について

図 3

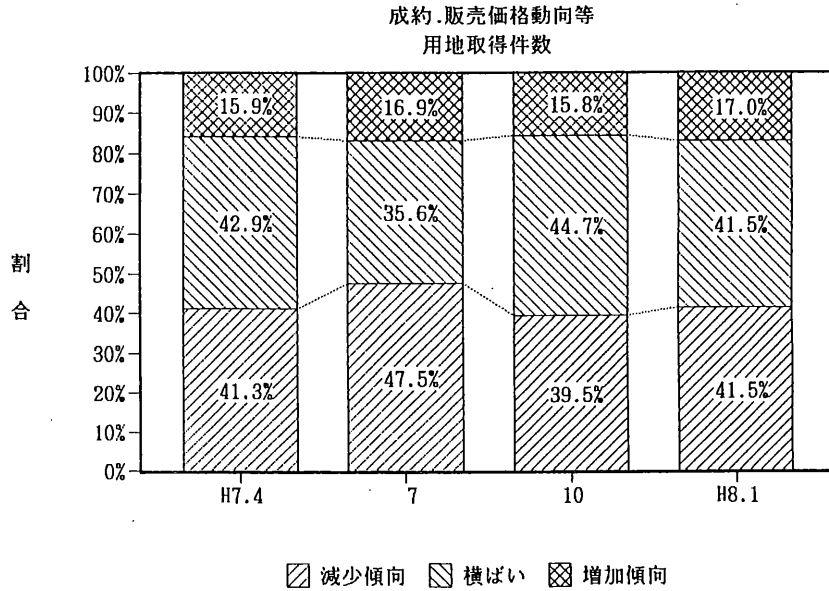


図 4

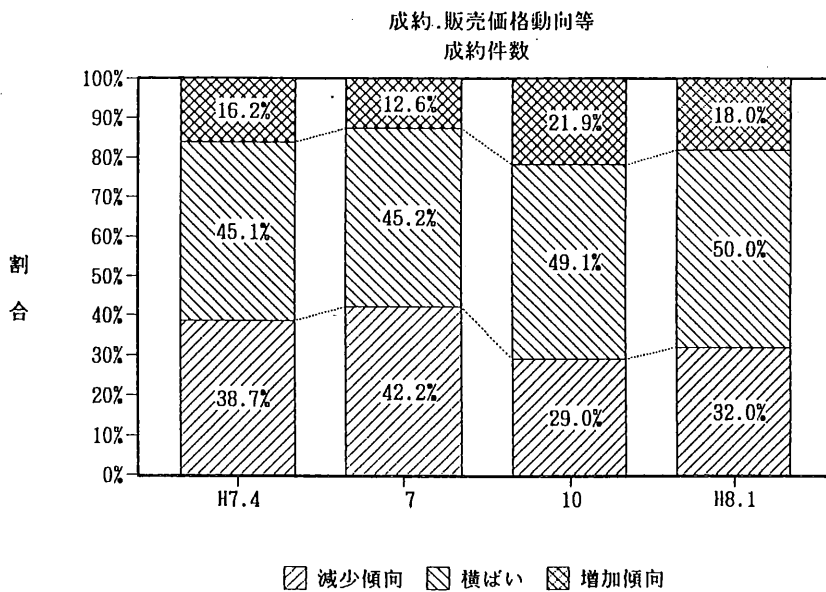


図 5

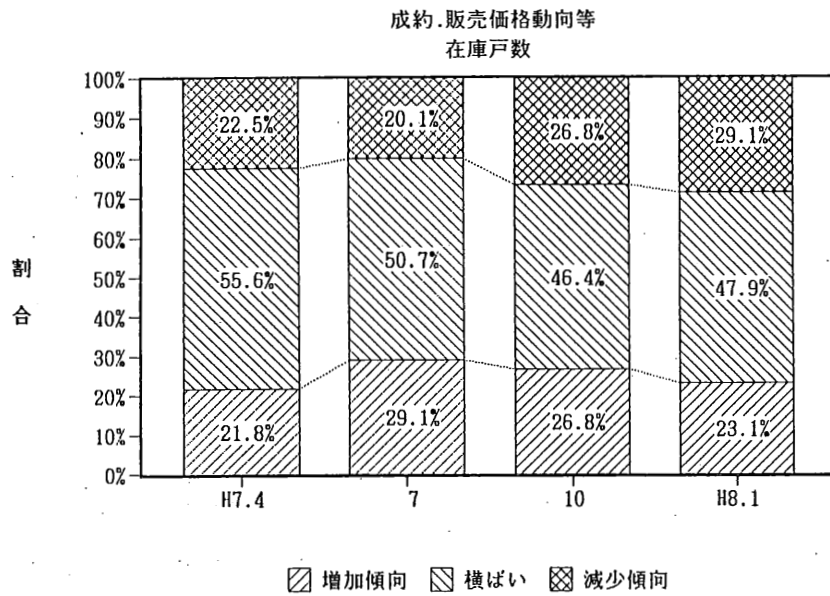
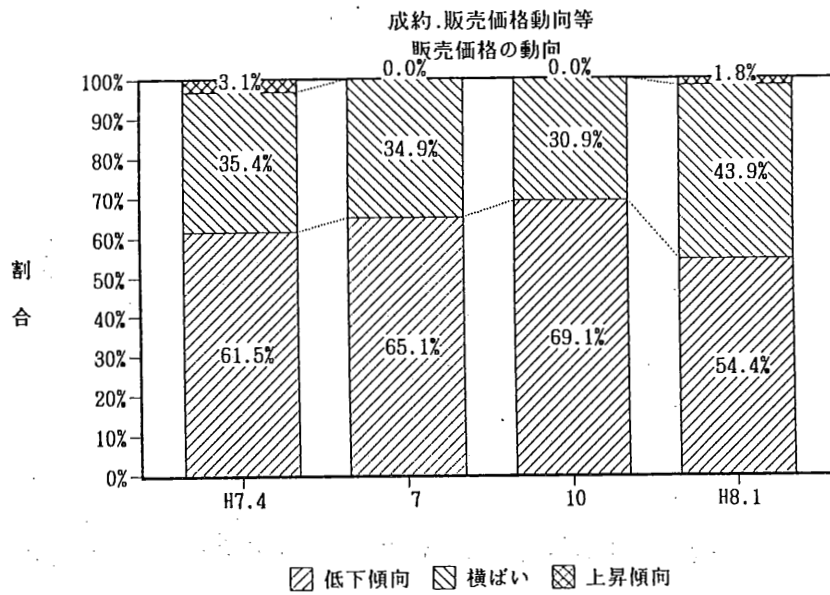


図 6



ビル賃貸業の状況について

図 7

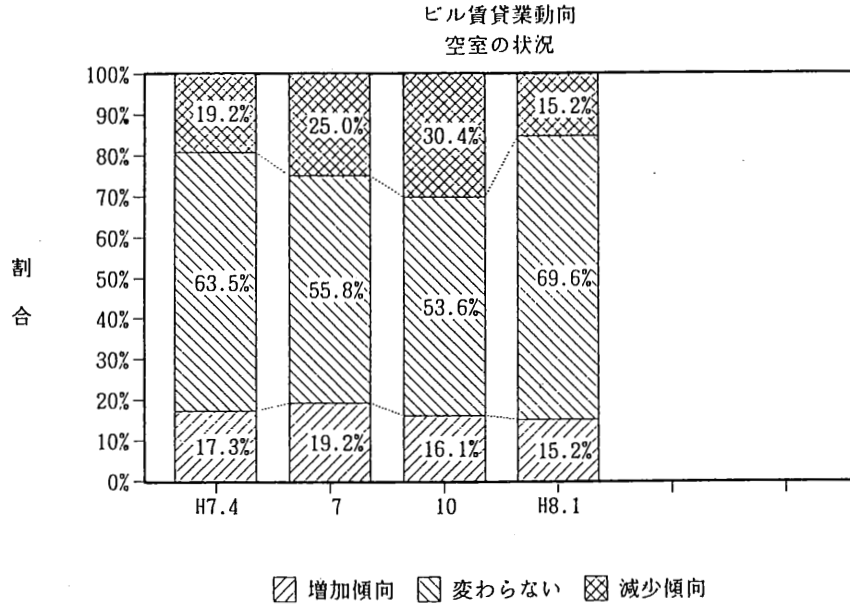


図 8

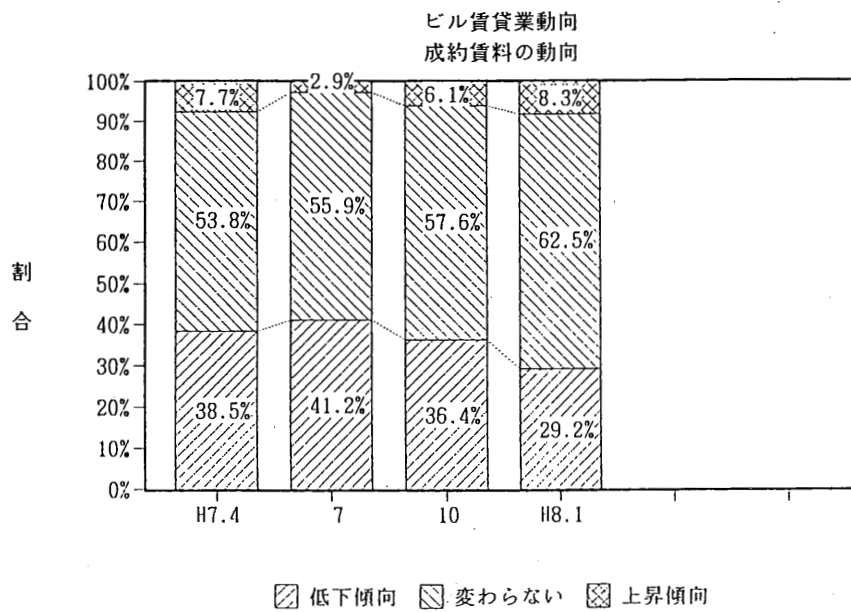


表 2 首都圏新築マンション契約率の推移

契約率、4カ月連続で80%を上回る

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	前年比(%)	戸 数	前年比(%)		戸 数	前年比(%)
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	8,583	27.2
平成7年(1995)	84,885	6.2	66,606	▲2.4	78.5	10,447	21.7
平成5年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	9,200	70.8	7,796	73.8	84.7	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
平成7年1月	3,156	1.8	2,192	▲19.6	69.5	8,370	38.1
2月	6,471	37.0	4,976	20.0	76.9	8,873	60.5
3月	9,161	45.3	7,167	23.3	78.2	9,739	99.8
4月	5,624	▲5.5	3,794	▲29.1	67.5	10,625	110.6
5月	5,515	▲0.3	3,784	▲19.5	68.6	10,933	114.0
6月	7,830	▲7.8	6,226	▲18.7	79.5	11,128	110.2
7月	12,197	19.8	9,935	15.2	81.5	11,897	90.6
8月	2,837	32.6	2,200	26.7	77.5	10,875	84.4
9月	8,812	▲4.2	7,071	▲9.3	80.2	10,974	68.1
10月	9,332	▲10.6	7,518	▲15.4	80.6	11,292	55.7
11月	9,006	▲5.8	7,425	▲2.1	82.4	11,142	35.2
12月	4,944	15.8	4,318	34.3	87.3	10,447	21.7

資料：㈱不動産経済研究所「マンション市場動向」

注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
12月	21,151	90.4	22,877	90.6	17,882	93.2
平成7年3月	21,889	90.7	23,841	91.0	17,108	93.3
6月	21,302	91.3	23,129	91.6	18,804	93.4
9月	19,301	91.3	20,600	91.7	16,482	92.8
12月	19,373	92.0	20,535	92.1	15,250	93.0

資料：生駒ア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」

注1. 東京都心5区は、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区