

【研究ノート3】

不動産業業況等調査に見る平成8年の不動産業

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8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8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）

平成8年1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、-24.5、ビル賃貸業は-36.8、不動産流通業は-44.1であり、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。

4月1日時点の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、-15.4、ビル賃貸業は-37.9、不動産流通業は**
-20.5であり、1月1日時点と比較して、住宅・宅地分譲業及び不動産流通業で改善している。

7月1日時点の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、0.0、ビル賃貸業は-27.9、不動産流通業は***
-24.2であり、4月1日時点と比較して、住宅・宅地分譲業及びビル賃貸業で改善している。

10月1日時点の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、-4.9、ビル賃貸業は-29.7、不動産流通業は**-21.5であり、7月1日時点と比較して、各業種ともほぼ同傾向を示している。ただし、3カ月後の経営の見通しが住宅・宅地分譲業-18.0、不動産流通業-10.8とやや悪化するとの見方が多く懸念される。

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（図2）

A 用地取得件数

用地取得は、増加傾向とする回答が微増し続け、減少傾向とする回答と拮抗するに至った。新築マンションの販売は好調に推移したが、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。

B 成約件数

成約件数については、新築住宅市場の好調を反映し、8年4月調査以来、増加傾向との回答が減少傾向との回答を上回っている。不動産経済研究所の10月度調査によると、首都圏の新築マンションの契約率は79.7%、前年同月比でほぼ同水準であるが、供給戸数は4,261戸と前年同月比でほぼ半減し、消費税アップの影響が見られた。

C 在庫戸数

在庫戸数は、新築住宅市場の好調を反映し、減少傾向が続いた。

D 販売価格の動向

販売価格は、横ばいとする回答が低下傾向とする回答を上回ってきており、下落率の縮小傾向が見られる。

(2) ビル賃貸業（図3）

A 空室の状況

空室の状況は、減少傾向とする回答が増加傾向とする回答を上回ってきており、空室率の縮小傾向が見られる。生駒データサービスシステムのオフィス入居率速報によると東京23区で平成7年12月が92.0%、平成8年12月が94.0%となっている。

B 成約賃料の動向

成約賃料の動向は、変わらないとする回答が約8割を占め、賃料の下げ止まり傾向を裏づけている。生駒データサービスシステムのオフィス賃貸料速報によると東京23区で平成7年12月が19,373円/坪、平成8年12月が19,045円/坪となっている。

(3) 不動産流通業 (図4)

A 成約件数の動向

中古マンション、中古戸建住宅及び土地を総合した成約件数の動向については、横ばいとする回答が大半を占めており、減少傾向とする回答がそれに続いている。

B 取引価格の動向

中古マンション、中古戸建住宅及び土地を総合した取引価格の動向については、横ばいとする回答が7割以上を占めており、価格が安定しつつある。

4. 平成8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、平成7年に引き続き、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8万2795戸、近畿圏で年間4万4430戸で近畿圏については、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83.1%(前年78.5%)、近畿圏で81.3%(前年78.5%)と好調であった。

(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、分譲部門は一年を通し好調に推移した。しかしながら、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分譲価格は4,238万円で対前年比プラス2.2%とやや上昇した。これは、平均専有面積が3m²程度増えた他に、マンション立地が向上したことによるものと考えられる。東京都区部の発売戸数は10.4%増加し、他の地域はいずれも減少している。m²単価は、都区部で0.5%上昇した以外は下落している。

平成9年の首都圏の新築マンションの供給戸数は、前年比約1割減と見込まれており、地域を選別しながら都心シフトの供給が続くものと思われる。

(2) ビル賃貸業については、平成7年に比べ空室率の縮小傾向等から、経営の状況（現在）はマイナス20～30台とやや回復している（表3）。

東京都心部で平成9年に稼働する大型の賃貸ビルが少ないことなどから、空室率及び賃料は安定的に推移するものと考えられる。都心部の品等の良い大型ビルの賃料は、品薄感から若干強含みに推移する可能性がある。

〔てづか じゅんいち〕
土地総合研究所 研究員

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10月	平成8年1月	平成8年4月	平成8年7月	平成8年10月
現況	-35.2	-24.5	-15.4	0.0	-4.9
3ヶ月後	-18.8	0.0	10.6	12.5	-18.0

ビル賃貸業

	平成7年10月	平成8年1月	平成8年4月	平成8年7月	平成8年10月
現況	-41.0	-36.8	-37.9	-27.9	-29.7
3ヶ月後	-12.8	-19.1	-9.1	1.5	2.7

不動産流通業

	平成7年10月	平成8年1月	平成8年4月	平成8年7月	平成8年10月
現況	-47.5	-44.1	-20.5	-24.2	-21.5
3ヶ月後	-18.6	8.1	14.5	6.8	-10.8

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

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11月	平成8年2月	平成8年5月	平成8年8月	平成8年11月
主要企業	-20	-22	-9	-3	-3
中小企業	-17	-14	-6	0	4

不動産業業況指数の経緯
 図1-1 経営の状況

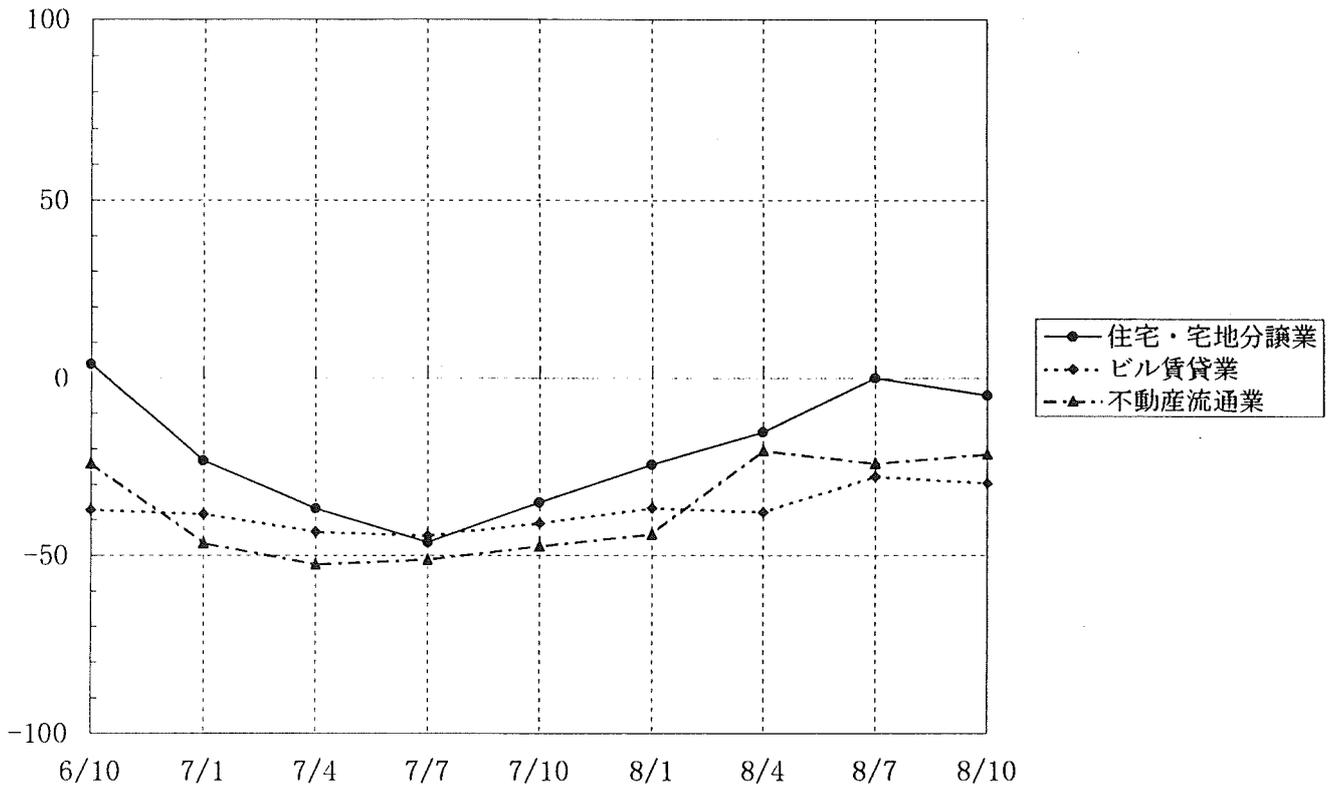


図1-2 3ヶ月後の経営の見通し

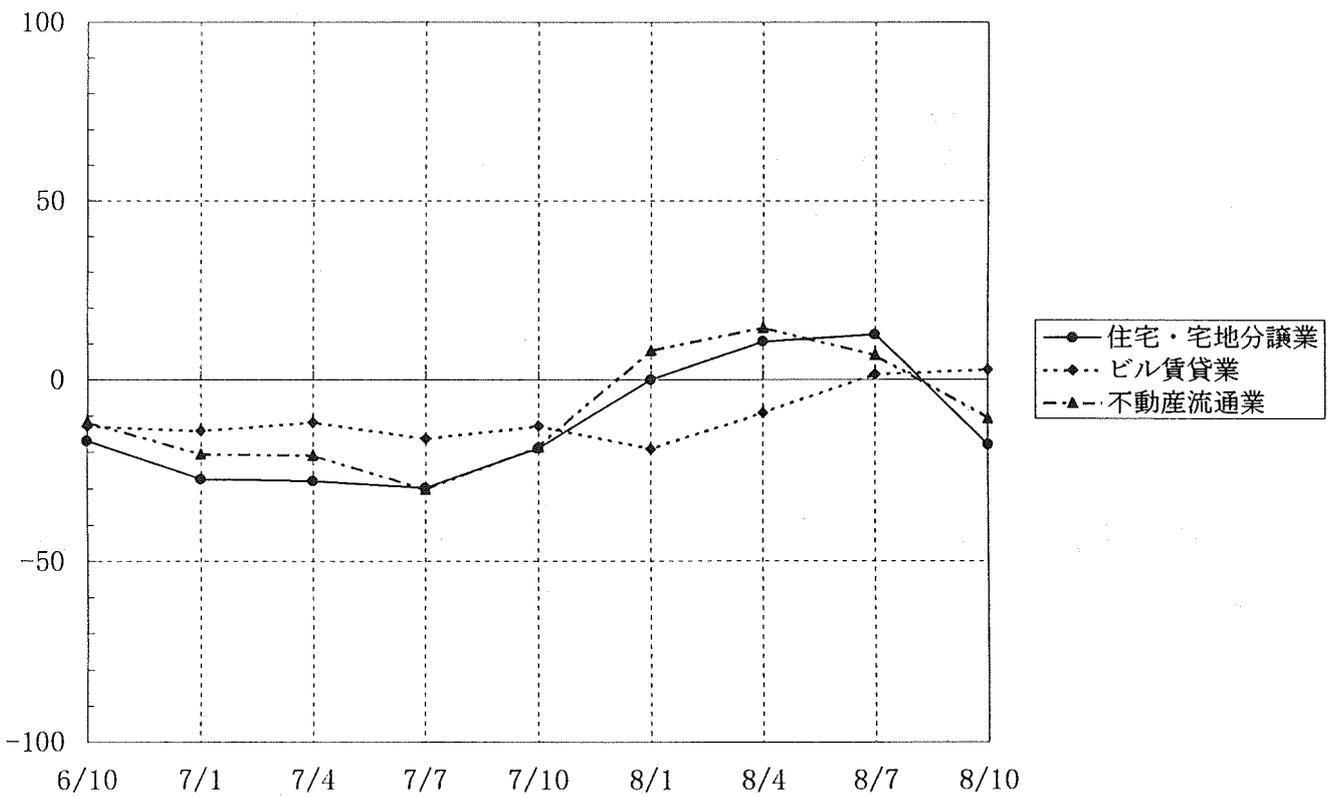
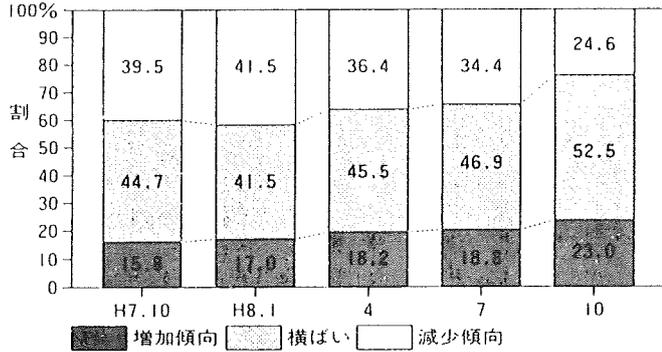
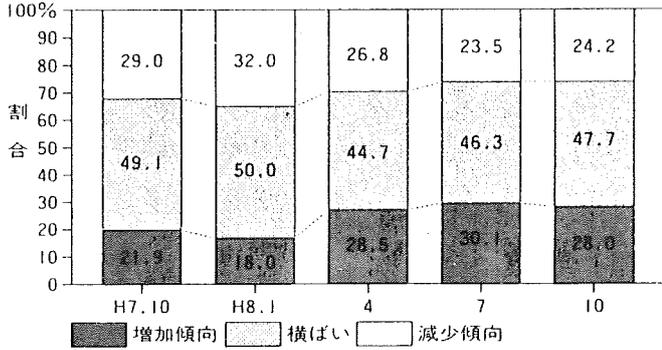


図2 住宅・宅地分譲業

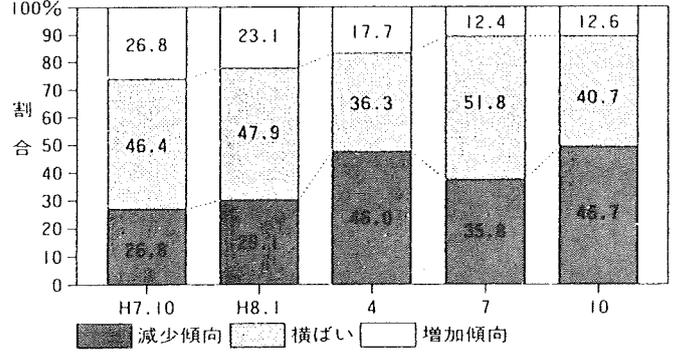
A 用地取得件数



B 成約件数



C 在庫戸数



D 販売価格の動向

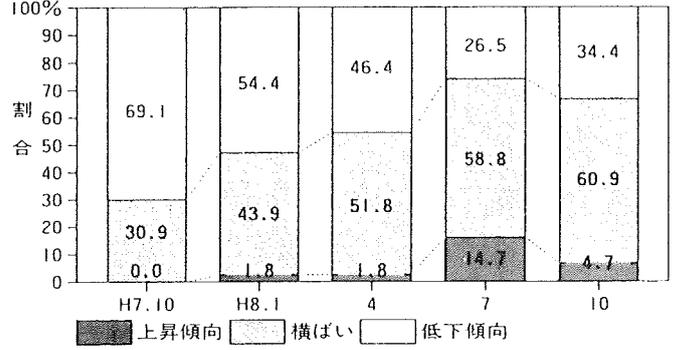
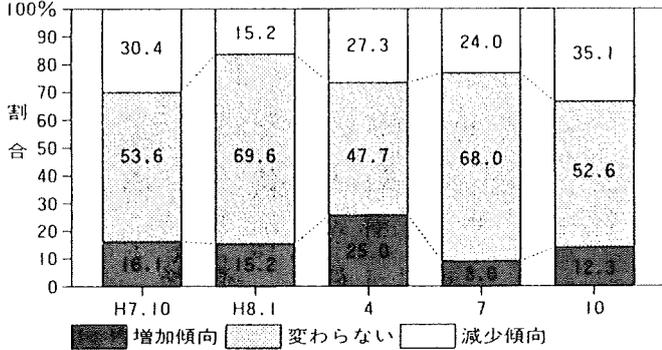


図3 ビル賃貸業

A 空室の状況



B 成約料の動向

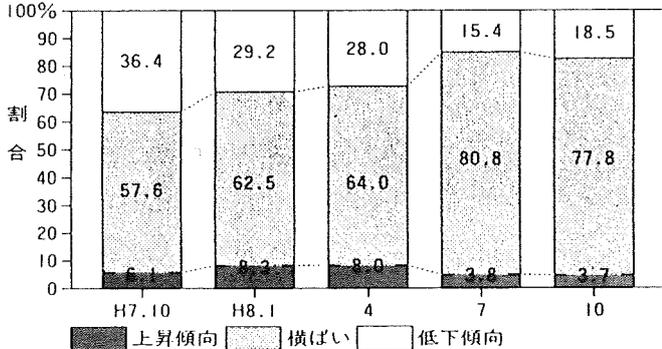
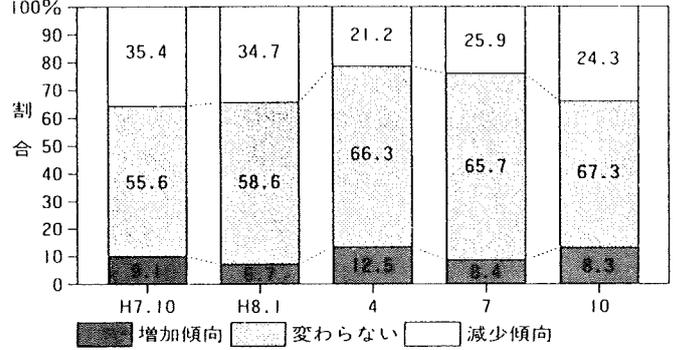


図4 不動産流通業

A 成約件数の動向



B 取引価格の動向

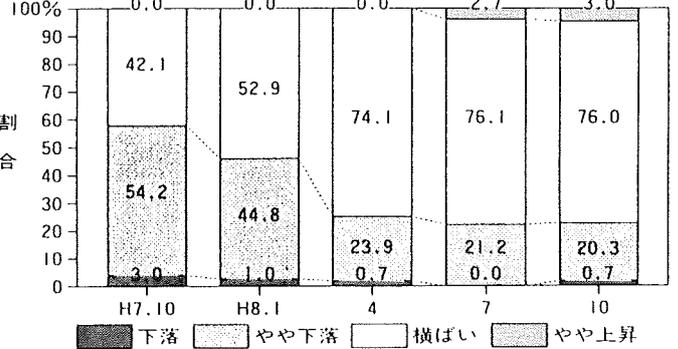


表 2

首都圏新築マンション契約率の推移

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6年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
平成8年1月	4,458	41.3	3,737	70.5	83.8	9,305	11.2
2月	7,793	20.4	6,805	36.8	87.3	8,398	▲5.4
3月	6,946	▲24.2	5,977	▲16.6	86.0	7,671	▲21.2
4月	8,119	44.4	6,915	82.3	85.2	7,480	▲29.6
5月	6,219	12.8	5,108	35.0	82.1	7,346	▲32.8
6月	9,150	16.9	8,022	28.8	87.7	7,423	▲33.3
7月	10,055	▲17.6	8,393	▲15.5	83.5	7,798	▲34.5
8月	4,455	57.0	3,526	60.3	79.1	7,677	▲29.4
9月	11,152	26.6	8,938	26.4	80.1	8,914	▲18.8
10月	4,261	▲54.3	3,397	▲54.8	79.7	8,103	▲28.2
11月	5,802	▲35.6	4,566	▲38.5	78.7	8,056	▲27.7
12月	4,385	▲11.3	3,388	▲21.5	77.3	8,330	▲20.3

資料：(株)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5年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
平成8年3月	21,030	92.9	22,745	92.9	14,454	93.1
6月	18,888	93.2	20,379	93.4	15,156	93.1
9月	18,976	93.7	20,387	93.8	14,641	93.5
12月	19,045	94.0	20,650	94.1	14,608	93.6

資料：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」

注1. 東京都心5区は、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区

2. 調査対象ビルは階数が4階以上の賃貸用オフィスでエレベーター付のもの