

【研究ノート4】

過去10年間の不動産業総合調査に見る不動産業

矢板明倫

I. 平成7年度不動産業総合調査

・調査の目的

本調査は昭和57年から総務庁承認統計として行っているもので、不動産業の実績、不動産取引業務の内容を調査することにより、不動産業の実態を把握し、不動産業の育成、不動産取引の円滑化を図るための基礎資料を得ることを目的として実施しているものであり、建設省建設経済局不動産課が（財）不動産流通近代化センターと（財）土地総合研究所の協力の下に行っているものである。

・調査方法

各年度末現在、宅地建物取引業法の規定により宅地建物取引業の大臣免許を受けている事業者を対象としており、これらの事業者に対し調査票を直接送付し、被調査企業が自ら回答を記入した後、これを回収する方法をとっている。

平成7年度は2,254事業者への送付に対し、有効回答数は1,240件（有効回収率55.0%であった。回収率の低さは宅地建物取引業は兼業者の多い産業であり、免許を受けていても必ずしも宅地建物取引業を主たる業務としていない事業者が相当いるためではないかと推定される。

・調査対象期間

各年の4月1日から翌年の3月31日迄の1年間。

・調査事項

- (1)企業の概要（所属協会、業種、業務内容、事務所数、従業者数等）
- (2)営業の実績
 - ① 不動産業の実績
仲介（代理・媒介）、販売、賃貸、管理の実績
 - ② 売上げおよび利益の状況
- (3)海外不動産投資について

・その他

本調査の回収数は、年度によって波があり過年度の調査結果と一致して連続する性格のものではないが、以下過年度と比較する場合は単純に比較した。

・調査結果の概要

1. 企業の概要について

今回の調査における有効回答数は、1,240件と前回調査（平成6年度分）の1,262件と比べて22件減少した。有効回収率は55.0%と前回調査56.6%を1.6%下回っている。

前回調査の回答と比較して変化があった事項は、（表2参照）

① 不動産部門従業者数に関して、分譲（39,327人→36,379人、-6.7%）、流通（23,622人→22,816人、-3.4%）、賃貸（13,146人→11,672人、-11.2%）が減少しており、唯一、管理（5,865人→10,188人、73.7%）が増加している。全体としては（81,960人→81,055人、-1.1%）と減少している。1事業者当たりで見ると、64.9人→65.4人に微増となっている。

各業務内容別に見ると、分譲は宅地分譲が大幅に増加（7,932人→11,977人、51.0%）しているのに対し、戸建分譲が半数近くに減少（15,685人→8,185人、-47.8%）している。流通では住宅・住宅地の賃貸の代理・媒介のみが増加（1,531人→4,065人、165.5%）であり、他の流通業務は減少している。賃貸はビル等の賃貸が減少（11,199人→9,714人、-13.3%）しており、管理はマンション管理が大幅な増加（4,478人→8,695人、94.2%）をしている。

② 主たる業務内容に係る事務所数に関して、分譲（2,693→2,768ヶ所、2.8%）、管理（248→275ヶ所、10.9%）が増加しており、流通（2,501→2,357ヶ所、-5.8%）、賃貸（1,095→1,073ヶ所、-2.0%）は減少している。全体としては、6,537→6,473ヶ所、1.0%の減少となっている。1事業者当たりの事務所数で見ると、5.2→5.2ヶ所と横ばいであった。

各事業内容別に見ると、住宅・住宅地の賃貸の代理・媒介（257→348ヶ所、35.4%）、その他の賃貸の代理・媒介（106→175ヶ所、65.1%）が大幅に増加した。それに対し住宅・住宅地の売買の代理・媒介（1,487→1,173ヶ所、-21.1%）が大幅に減少した。

といった点である

2. 不動産業の収益状況について

本調査に回答を寄せた1,240事業者中、不動産業を主たる業種とする641事業者のうち「売上および利益の状況」の質問において有効な回答の有った640事業者についての収益状況は、次表の通りとなっている。

前回調査と比較してみると、流通部門が唯一、営業利益率が上昇しているが、分譲、賃貸、管理は共に減少している。特に分譲部門が大幅に減少している。経常利益率は管理部門を除いて改善されている。

不動産業全体で見ると、営業利益率は前回同様低下しているが、経常利益率は改善されている。

部門別利益率

主たる 業務内容	平成6年度 (634事業者)		平成7年度 (640事業者)	
	売上高営業利益率	売上高経常利益率	売上高営業利益率	売上高経常利益率
分譲	7.2% (287社)	▲3.6% (287社)	3.8% (292社)	▲3.1% (292社)
流通	1.9% (183社)	▲5.8% (183社)	2.5% (183社)	▲3.2% (183社)
賃貸	13.9% (135社)	2.1% (135社)	11.8% (132社)	2.6% (132社)
管理	4.8% (29社)	3.8% (29社)	4.2% (33社)	3.5% (33社)
合計	9.1% (634社)	▲1.5% (634社)	6.2% (640社)	▲1.1% (640社)

【平成8年度の不動産業の収益動向関連資料】

- ① 法人企業統計調査（H8年9月大蔵省発表）では、不動産業の経常利益がH7年4～6月期以降赤字であったものが、H8年1～3月、4～6月と2期連続して黒字となっている。
- ② 本年の不動産業の倒産件数は、前年同月と比して1～7月、9月が減少しており、8月のみ増加している。負債総額は、1月以降3、6、8、9月は減少しているが、その他の月は増加している。（帝国データバンク「全国企業倒産集計」）
- ③ 不動産業業況調査（H8年10月時点（財）土地総合研究所発表）では3ヶ月後の見通しにつき分譲業、流通業は「変わらない」と「やや悪くなる」という回答が多く、今後の見通しに不安が現れている。

3. 指定流通機構の活用状況について

売買・交換の代理・媒介の実績に関し、今回調査における実績件数は182,511件（前回202,915件）中、売りの代理・媒介は132,931件（前回134,932件）であった。そのうち、指定流通機構に登録し成約したものの件数は42,010件、31.6%（前回49,620件、36.8%）であった。（次表参照）

（単位：件）

	平成5年度	平成6年度	平成7年度
売買・交換の代理・媒介の件数	166,814	202,915	182,511
内、売りの代理・媒介の件数 (A)	102,723	134,932	132,931
内、指定流通機構に登録し成約した件数 (B)	25,633	49,620	42,010
売りの代理・媒介の内、指定流通機構に登録し成約した件数 (B) / (A)	25.0%	36.8%	31.6%

【指定流通機構の新規登録件数、検索件数、成約報告件数】

[参考] 指定流通機構新規登録件数の推移

(単位：件)

	平成5年度		平成6年度		平成7年度	
	総数	前年比	総数	前年比	総数	前年比
新規登録件数	683,041	15.7%	831,802	21.8%	882,059	6.0%
売り物件	484,384	5.3%	583,414	20.4%	591,327	1.4%
賃貸物件	198,657	52.1%	248,388	25.0%	290,732	17.0%

(単位：件)

	平成5年度		平成6年度		平成7年度	
	総数	前年比	総数	前年比	総数	前年比
月平均検索数	434,722	42.1%	564,437	29.8%	700,534	24.1%
成約報告件数 (売り物件)	82,117	18.9%	84,323	2.7%	87,689	4.0%

4. 海外不動産投資について(表1-1、2)

海外不動産投資(フロー)は昭和61年度に調査を開始して以来、次表の通り平成元年度に1兆2,016億円とピークを記録したが、平成7年度は832億円であり平成元年度の6.9%の水準までに落ち込んでいる。

海外不動産投資の今後の見通しに関しては、投資実績が下降を始めた平成2年度の結果において「投資を積極的に続ける」「投資を縮小しても基本的には続ける」という回答が60.0%あったものが、今回調査では31.9%に減少している。これは前回調査の38.3%に続いて減少している。「投資を縮小または中止する」とする回答(34.0%)は前回調査(33.0%)より増加している。

前回調査ではアジア地域への大幅な投資の増加がみられたが、今回調査では前回の46.2%まで落ち込んでいる。それとは逆にヨーロッパ(含東欧)地域への大幅な投資増加が見られた。(前回調査5,224→21,200百万円、305.8%)

5. 不動産業の実績

1) 売上高総計(表2-1)

平成7年度の売上高の総計(受領報酬額、販売額、賃貸料収入および管理費収入の合計)は、8兆1,056億円である。このうち、住宅・土地の販売に係る売上が5兆5,371億円と全体の68.3%を占めている。これに次ぐのは、賃貸に係る売上で2兆0,145億円(24.8%)となっており、販売と賃貸の売上高を合計すると全収入の9割以上を占める。

2) 部門別実績

① 代理・媒介の実績 (表2-2、3)

売買・交換に係る代理・媒介を取り扱った件数は182,511件、受領報酬額は2,398億35百万円、物件総額は10兆1,468億89百万円、平均報酬率は2.4%となっている。1事業者平均(実績のあった事業者の1社当たり平均、以下同じ)では、件数277.0件、受領報酬額3億64百万円となっている。

売買・交換に係る代理・媒介の実績を物件の新規・中古別に見ると、一戸建・長屋建住宅については新規10,245件、中古29,969件で中古が新規の概ね3倍であり、マンションについては新規61,263件、中古51,682件で新規が中古の1.2倍となっている。

賃貸に係る代理・媒介を取り扱った件数は178,911件、受領報酬額は282億46百万円であり、このうちマンションが件数で51.4%、受領報酬額では37.6%を占めている。1事業者平均で見ると、件数で338.2件、受領報酬額では53.4百万円となっている。

② 建物の販売実績 (表2-4)

イ. 居住用建物の販売実績

一戸建・長屋建住宅の販売実績は、戸数21,050戸、販売金額8,616億25百万円となっている。これを1事業者平均で見ると、新規は戸数51.8戸、販売金額21億25百万円、中古は戸数6.1戸、販売金額2億31百万円となっている。なお、一戸当たり平均販売価格は新規で4,103万円、中古では3,814万円となっている。

マンションの販売実績は、戸数で105,959戸、販売金額で3兆5,801億98百万円となっている。これを1事業者平均で見ると、新規は戸数361.3戸、販売金額123億32百万円、中古は戸数19.7戸、販売金額4億34百万円となっている。なお、1戸当たりの平均販売額は新規で3,413万円、中古で2,202万円となっている。

ロ. 非居住用建物の販売実績

工場・事務所・店舗等非居住用建物の販売実績は床面積で2,587百㎡、販売金額は1,614億02百万円で、1事業者平均では46.2百㎡、28億82百万円である。1百㎡当たり平均販売価格は6,239万円となっている。

③ 土地の販売実績 (表2-4)

イ. 住宅地の販売実績

居住用建物の敷地に供する宅地の販売実績は80,933百㎡、販売金額は6,422億56百万円で、1事業者平均では178.3百㎡、14億15百万円となっている。

ロ. その他の土地の販売実績

その他の土地の販売実績は123,917百㎡、販売金額は2,885億87百万円で、1事業者平均では590.1百㎡、13億74百万円となっている。

④ 賃貸の実績（表2-5）

総賃貸料収入は2兆0,145億00百万円、1事業者平均では28億21百万円となっている。このうち、工場・事務所・店舗等非居住用建物の賃貸収入が1兆6,262億46百万円と、全体の80.7%を占めている。

⑤ 管理の実績（表2-6）

総管理収入は2,859億26百万円、1事業者平均では8億29百万円となっている。このうち工場・事務所・店舗等非居住用建物が1,342億86百万円と総管理収入の47.0%を占め、1事業者平均では9億07百万円である。

分譲共同住宅は833億11百万円と全体の管理収入の29.1%を占め、1事業者平均9億92百万円となっている。賃貸共同住宅と合わせると、1,365億75百万円となり全体の管理収入の47.8%を占める。

6. 売上および利益の状況

1) 概要

不動産を主たる業種とする641事業者のうち、当該質問において有効な回答のあった640事業者についてまとめたものである。

なお、損益状況は平成7年4月1日から平成8年3月31日まで（決算期が3月以外の場合は直近事業年度）を対象として調査した。

2) 売上および利益の状況

640事業者の全体の売上高は7兆1,966億37百万円（経常利益▲810億31百万円）である。

主たる業務内容別に見ると、全体売上の58.4%を占める分譲が売上高4兆2,071億84百万円（経常利益▲1,305億81百万円）、特に宅地分譲を主たる業務としている70事業者においては1事業者当たり経常利益は▲12億28百万円であった。

流通は売上高5,170億23百万円（経常利益▲166億48百万円）、特に住宅・住宅地の売買の代理・媒介を主たる業務としている119事業者の1事業者当たり経常利益は▲1億59百万円であった。

経常黒字であったのは、賃貸、管理を主たる業務内容としている事業者で、賃貸は売上高2兆2,736億86百万円（経常利益591億99百万円）、管理は売上高1,987億44百万円（経常利益69億99百万円）であった。しかしながら、賃貸を主たる業務内容としている事業者でも住宅の賃貸を主たる業務にしている事業者は経常赤字（▲141億14百万円）であった。

従業者規模別において、経常黒字を確保できたのは101～200人および501人以上の階層だけであった。

主たる業務内容別、事業所数および従業者数

業 務 内 容	不動産業 部門の 事業所数	従業者数			事業者数	事業所数 平 均	従業者数			事業所あたり 従業者数平均 (※)	
		内、不動産業 部門	内、女性				平 均	内、不動産業 部門	内、女性		
分 譲	宅地分譲	958	252,250	11,977	1,725	194	4.9	1,300.3	61.7	8.9	12.5
	戸建分譲	1,013	73,932	8,185	1,388	210	4.8	352.1	39.0	6.6	8.1
	マンション分譲	797	164,092	16,217	3,250	183	4.4	896.7	88.6	17.8	20.3
	分譲小計	2,768	490,274	36,379	6,363	587	4.7	835.2	62.0	10.8	13.1
流 通	住宅・住宅地の 売買の代理・媒介	1,173	45,953	12,521	3,167	189	6.2	243.1	66.2	16.8	10.7
	その他の売買の 代理・媒介	661	58,898	5,480	658	57	11.6	1,033.3	96.1	11.5	8.3
	住宅・住宅地の 賃貸の代理・媒介	348	23,814	4,065	1,337	43	8.1	553.8	94.5	31.1	11.7
	その他の賃貸の 代理・媒介	175	5,470	750	138	41	4.3	133.4	18.3	3.4	4.3
流通小計	2,357	134,135	22,816	5,300	330	7.1	406.5	69.1	16.1	9.7	
賃 貸	住宅の賃貸	334	22,327	1,958	595	79	4.2	282.6	24.8	7.5	5.9
	ビル等の賃貸	739	278,150	9,714	1,553	176	4.2	1,580.4	55.2	8.8	13.1
	賃貸小計	1,073	300,477	11,672	2,148	255	4.2	1,178.3	45.8	8.4	10.9
管 理	マンションの管理	183	25,679	8,695	1,400	40	4.6	642.0	217.4	35.0	47.5
	ビル等の管理	92	13,872	1,493	126	28	3.3	495.4	53.3	4.5	16.2
	管理小計	275	39,551	10,188	1,526	68	4.0	581.6	149.8	22.4	37.0
合 計	6,473	964,437	81,055	15,337	1,240	5.2	777.8	65.4	12.4	12.5	

※ 不動産業部門についての「事業所あたりの従業者数平均」

表 2-1 各部門別

売上げ高総計

	収入 (百万円)
代理・媒介	268,081
内、売買・交換	239,835
内、賃貸	28,246
販 売	5,537,093
賃 貸	2,014,500
管 理	285,926
合 計	8,105,600

前回調査

	収入 (百万円)
代理・媒介	305,862
内、売買・交換	278,227
内、賃貸	27,635
販 売	6,558,842
賃 貸	2,151,720
管 理	363,226
合 計	9,379,650

表 2-2 売買・交換の代理、媒介の実績合計

区 分	件 数	内、売りの代理・媒介の件数		受領報酬額 (百万円)	物件総額 (百万円)	回 答 事業者数	
		内、指定流通 機構に登録し 成約した件数					
一戸建・ 長屋建住宅	新 規	10,245	6,466	607	13,958	474,528	197
	中 古	29,969	18,616	12,949	44,913	1,437,713	361
	前回調査	51,781	29,034	18,975	71,106	2,304,445	594
マンション	新 規	61,263	58,702	3,052	50,380	2,524,844	152
	中 古	51,682	29,833	18,688	56,080	1,502,474	349
	前回調査	119,597	86,404	24,042	119,980	4,384,725	520
木 造 共同住宅	新 規	54	38	1	69	3,970	7
	中 古	246	173	83	398	17,209	65
工場・事務所等の 非住居用建物	新 規	466	71	4	4,081	189,806	17
	中 古	2,497	1,434	316	16,639	914,711	134
	前回調査	2,616	1,178	268	22,123	1,443,523	147
住 宅 地 の み		20,126	13,390	5,656	37,752	1,762,830	427
	前回調査	23,417	14,664	5,624	46,111	1,673,000	454
そ の 他 土 地 の み		5,963	4,208	654	15,565	1,318,804	219
合 計		182,511	132,931	42,010	239,835	10,146,889	659
前回調査合計		202,915	134,932	49,620	278,227	10,897,918	715

表 2-3 賃貸の代理・媒介の実績合計

区 分	件 数	受領報酬額 (百万円)	回 答 事業者数
一戸建・長屋建住宅	21,398	3,159	245
マンション	91,891	10,627	379
木造共同住宅	35,272	4,362	170
工場・事務所・店舗等 非居住用建物	17,310	8,411	282
住宅地のみ	743	89	33
その他の土地のみ	12,297	1,598	138
合 計	178,911	28,246	529

前回調査

区 分	件 数	受領報酬額 (百万円)	回 答 事業者数
一戸建・長屋建住宅	16,007	1,790	262
マンション	92,729	13,156	410
木造共同住宅	25,784	1,579	187
工場・事務所・店舗等 非居住用建物	13,833	10,744	292
住宅地のみ	380	69	30
その他の土地のみ	5,181	297	140
合 計	153,914	27,635	552

表 2-4 販売の実績合計

区 分	面 積・戸 数	物 件 総 額 (百万円)	回 答 事業者数	
住 宅	127,698 戸	4,444,848	597	
(戸数) 前回調査	128,358 戸	4,672,419	656	
一戸建・ 長屋建・ 住宅	新 規	20,353 戸	835,039	393
	中 古	697 戸	26,586	115
シ マ ン 	新 規	102,981 戸	3,514,621	285
	中 古	2,978 戸	65,577	151
木造共同住宅等	689 戸	3,025	17	
工場・事務所・店舗等非居 住用建物	2,587百㎡	161,402	56	
(床面積) 前回調査	6,791百㎡	497,599	71	
土 地 の み	204,850百㎡	930,843	523	
(面積) 前回調査	192,544百㎡	1,388,824	563	
住 宅 地	80,933百㎡	642,256	454	
その他の土地	123,917百㎡	288,587	210	
合 計		5,537,093	760	
前 回 調 査 合 計		6,558,842	797	

表 2-5 賃貸の実績合計

区 分	面 積・戸 数	賃 貸 料 収 入 (百万円)	回 答 事業者数
一 戸 建 ・ 長 屋 建 住 宅	13,137 戸	15,963	160
(戸数) 前回調査	5,634 戸	10,795	186
マ ン シ ョ ン	159,723 戸	225,914	493
(戸数) 前回調査	184,727 戸	263,626	516
木 造 共 同 住 宅	74,899 戸	59,442	98
(戸数) 前回調査	84,790 戸	62,649	118
工 場 ・ 事 務 所 ・ 店 舗 等 非 居 住 用 建 物	357,563百㎡	1,626,246	527
(床面積) 前回調査	363,449百㎡	1,678,210	570
そ の 他	-	86,935	330
(件数) 前回調査	-	136,440	364
合 計	-	2,014,500	714
前 回 調 査 合 計	-	2,151,720	773

表 2-6 管理の実績合計

区 分	管 理 戸 数	管 理 料 収 入 (百万円)	回 答 事業者数
賃 貸 共 同 住 宅	1,039,426戸	53,264	212
前回調査	853,551戸	129,647	238
分 譲 共 同 住 宅	808,372戸	83,311	84
前回調査	780,211戸	76,083	87
工 場 ・ 事 務 所 ・ 店 舗 等 非 居 住 用 建 物	33,254 処	134,286	148
前回調査	7,139 処	132,350	169
そ の 他	-	15,065	95
(件数) 前回調査	-	25,146	110
合 計	-	285,926	345
前 回 調 査 合 計	-	363,226	374

表 3-1 主たる業務内容別売上げおよび利益の状況

業務内容		売上高 (百万円)	内、不動産 業収入	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	回 答 事業者数	一事業者 あたりの 経常利益
分 譲	宅 地 分 譲	122,345	107,063	-50,460	-85,960	70	-1,228.0
	戸 建 分 譲	684,191	562,735	40,520	-2,502	101	-24.8
	マンション分譲	3,400,648	2,989,787	170,104	-42,119	121	-348.1
	小 計	4,207,184	3,659,585	160,164	-130,581	292	-447.2
流 通	住宅・住宅地の 売買の代理・媒介	426,766	405,069	4,634	-18,884	119	-158.7
	その他の売買の 代理・媒介	34,255	24,166	4,122	-1,588	24	-66.2
	住宅・住宅地の 賃貸の代理・媒介	47,684	36,372	3,531	3,335	23	145.0
	その他の賃貸の 代理・媒介	8,318	7,070	561	489	17	28.8
小 計	517,023	472,677	12,848	-16,648	183	-91.0	
賃 貸	住宅の賃貸	179,897	147,060	-217	-14,114	39	-361.9
	ビル等の賃貸	2,093,789	1,834,595	267,674	73,313	93	788.3
	小 計	2,273,686	1,981,655	267,457	59,199	132	448.5
管 理	マンションの 管 理	144,168	121,621	4,340	3,302	18	183.4
	ビル等の管理	54,576	42,231	4,062	3,697	15	246.5
	小 計	198,744	163,852	8,402	6,999	33	212.1
合 計	7,196,637	6,277,769	448,871	-81,031	640	-126.6	

前回調査

売上高 (百万円)	経常利益 (百万円)	一事業者あたりの 経常利益
132,230	-48,701	-785.5
953,187	-32,471	-300.7
3,271,691	-73,939	-632.0
4,357,108	-155,111	-540.5
482,723	-29,218	-239.5
32,218	-3,713	-154.7
34,952	241	10.0
12,053	348	26.8
561,946	-32,342	-176.7
173,795	-17,059	-588.2
2,650,920	76,513	721.8
2,824,715	59,454	440.4
117,931	2,438	152.4
90,597	5,444	418.8
208,528	7,882	271.8
7,952,297	-120,117	-189.5

Ⅱ. 過去10年間の不動産業総合調査にみる不動産業

本調査は昭和57年から総務庁承認統計として建設省建設経済局不動産業課が不動産業の実績、不動産取引業務の内容を調査することにより、不動産業の実態を把握し、不動産取引の円滑化を図るための基礎資料を得ることを目的として実施しているものであり、これをもとに過去10年間の不動産業の状況の把握を行った。

1. 売上高の状況

売上高全体の推移を見ると、平成2年度までは上昇を続けていたが、その後下落に転じている。しかしながら、3年後の平成5年度から6年度にかけては再度上昇している。

この様な状況からバブル崩壊による影響が多少は見られるが、その後の売上高の推移をみた場合、最も落ち込んだ平成4年度の段階でもバブル崩壊以前の昭和63年度当時とほぼ同じ水準であり、売上高から見た場合バブル崩壊による影響はさほど感じられない。一方、各部門別で見た場合は、売上高全体とは違いが現れている。代理・媒介と販売に関しては概ね同じ様な動きが見られるが、賃貸と管理に関しては平成6年度が最も高くなっており、一般的に言われているバブル崩壊による売上高の減少は見られない。

① 代理・媒介の実績

売買・交換は平成元年度をピークに減少している。一方、賃貸の代理・媒介は平成5年度がピークでありその後減少に転じてはいるが、さほど大きな減少は見られない。

② 販売の実績

最も落込みが激しいのが販売の実績であり平成2年度をピークとし平成7年度には2年度の75.8%にまで減少している。

③ 賃貸の実績

売上高が最も高かったのは平成6年度であり、平成7年度には小幅ではあるが減少をしている。過去10年間でもほぼ順調に売上高を伸ばしており、所謂バブル崩壊の影響は受けていないように見受けられる。

④ 管理の実績

管理に関しても、賃貸同様に平成6年度が最も売上が高く平成7年度には減少をしている。

2. 利益の状況

全体の営業利益を見ると、昭和61年度から63年度にかけて減少をしているが平成元年度には回復をしている。しかしながら、その後は平成4年度に一時的に上昇をしたがそのほかは減少を続けている。

経常利益も営業利益とほぼ同様に平成元年度をピークに減少を続けている。

部門別では、売上高同様に賃貸と管理部門が営業利益・経常利益ともにプラスであるが、分譲と流通部門は、営業利益こそプラスであるが経常利益は平成2年

度を境としてマイナスに転じている。

しかしながら、平成7年度には若干ではあるが回復している。

このような現象は、賃貸業や管理業は専門者が多い分野であり主に請負の色合いが強く、自己で土地や建物を所有する 경우가少ないと思われ、一方分譲業が事業として土地購入がありバブル期に土地購入をしたものがバブル崩壊により売却目処が立たず金利負担がかさみ利益を圧迫している為と思われる。

3. 海外不動産投資実績

本調査は昭和61年度から開始されたもので、平成元年度をピークに下落を続けている。特に大幅に下落したのが平成2年度から平成3年度にかけてであり、対前年比で-61.9%もの下落をしている。この時点で、ピークの平成元年度と比較してみると3分の1の30.4%にまで落ちている。

平成7年度の時点では、83,174百万と平成元年度の6.9%にまで落込んでいる。

投資先の状況を個別に見ると、ヨーロッパへの投資が平成6年度にはピーク時の1.4%（平成元年度371,821百万→平成6年度5,224百万）と最も大きな下落をしている。しかしながら、平成6年度から平成7年度にかけて殆どの地域が下落若しくは微増であるのに対して、ヨーロッパだけが4倍近い伸びを示している。

最も投資が盛んに行われたアメリカ合衆国は、平成7年度の時点でピーク時の7.7%にまで落込んでいる。但し、平成6年度から平成7年度にかけては微増となっている。

海外不動産投資の今後の見通しに関しては、投資実績が下降を始めた平成2年度の結果において「投資を積極的に続ける」「投資を縮小しても基本的には続ける」という回答が60.0%あったものが、平成7年度調査では31.9%に減少している。これは前年度調査の38.3%に続いて減少している。「投資を縮小または中止する」とする回答（34.0%）は前回調査（33.0%）より増加している。

4. これまでの不動産業と今後

現在不動産業は不況業種の一つとして見られているが、過去10年間の不動産業総合調査でみると、売上高ベースではそれほどの落ち込みは見せていない。しかしながら、収益状況からはその深刻さが見て取れる。これは、バブル期に土地仕込みを行った物件の処理が進まずそれに係わる金利負担が収益を圧迫しているためであり、現在は分譲マンションの販売が好調なことと、低金利政策に支えられている状況である。

このような状況を脱する為にも土地流動化による不良債権処理が進むこととともに、現在の分譲マンションの販売が継続しなければ不動産業の再生はないものと思われる。しかしながら、分譲マンションはここ数年来7万戸以上の水準の供給が続いており、本年度も同様の供給が行われる見込みである。4月以降の消費税のアップが売れ行きにどのような影響をもたらすのかまた、需要が供給に追いつくか予断を許さない状況である。

各部門別売上高

単位:百万円

	S61	S62	S63	H元	H2	H3	H4	H5	H6年	H7
代理・媒介	210,297	212,994	250,761	399,037	324,403	261,157	243,959	207,880	305,862	268,081
売買・交換	203,489	205,412	235,634	380,463	298,413	239,979	220,823	239,672	278,227	239,835
賃貸	6,808	7,582	15,127	18,574	25,990	21,178	23,137	31,208	27,635	28,246
販売	4,427,427	4,125,154	6,253,338	6,289,159	7,298,054	5,842,648	5,555,268	5,896,729	6,558,842	5,537,093
賃貸	684,684	621,002	1,064,228	1,134,400	1,404,074	1,526,539	1,511,691	2,151,048	2,151,720	2,014,500
管理	164,732	209,867	203,076	286,388	287,951	308,790	308,380	354,089	363,226	285,926
合計	5,487,140	5,169,017	7,771,403	8,108,984	9,314,482	7,939,134	7,617,298	8,609,746	9,379,650	8,105,600

部門別営業利益率・経常利益率

単位:百万円

	分譲		流通		賃貸		管理		合計	
	営業利益	経常利益	営業利益	経常利益	営業利益	経常利益	営業利益	経常利益	営業利益	経常利益
S61	13.60%	6.90%	13.10%	6.50%	14.80%	8.00%	14.50%	8.20%	13.80%	7.20%
S62	12.90%	6.40%	13.10%	6.60%	13.80%	6.90%	14.60%	7.50%	13.10%	6.80%
S63	10.20%	3.40%	8.60%	6.80%	22.70%	11.10%	3.80%	4.20%	10.70%	6.20%
H元	11.50%	4.40%	13.80%	8.70%	21.70%	12.40%	5.40%	5.90%	13.10%	7.70%
H2	12.70%	2.50%	9.80%	5.20%	21.40%	9.20%	5.60%	4.60%	11.90%	5.10%
H3	11.30%	-0.80%	8.90%	-0.70%	21.80%	6.60%	7.00%	5.60%	11.20%	1.10%
H4	8.80%	-2.90%	0.30%	-11.40%	23.70%	7.30%	10.80%	4.40%	12.20%	-0.80%
H5	5.90%	-4.60%	7.80%	-2.70%	18.10%	4.30%	5.10%	3.60%	10.30%	-1.10%
H6	7.20%	-3.60%	1.90%	-5.80%	13.90%	2.10%	4.80%	3.80%	9.10%	-1.50%
H7	3.80%	-3.10%	2.50%	-3.20%	11.80%	2.60%	4.20%	3.50%	6.20%	-1.10%

海外不動産投資実績

単位:百万円

	アメリカ合衆国		オセアニア	ヨーロッパ	アジア	その他	合計	
	内、ハワイ							対前年
S61	558,916	51,998	84,072	162,113	55,778	1,000	861,879	—
S62	374,542	55,788	295,112	163,445	36,807	3,965	873,871	1.40%
S63	399,673	82,112	202,925	181,458	72,867	5,227	862,150	-1.3%
H元	566,726	103,660	127,547	371,821	96,476	39,040	1,201,610	39.40%
H2	475,200	69,000	136,300	266,800	65,500	12,000	955,800	-20.5%
H3	231,517	60,298	42,524	45,126	36,431	10,058	365,656	-61.7%
H4	100,075	26,295	18,796	47,408	10,460	17,436	194,175	-46.9%
H5	63,623	13,066	19,235	26,628	3,469	2,932	115,887	-40.3%
H6	42,384	28,581	8,966	5,224	36,261	191	93,026	-19.7%
H7	43,866	17,618	1,363	21,200	16,737	8	83,174	-10.6%

〔やいた あきみち〕
土地総合研究所研究員