

【研究ノート3】

不動産業業況等調査に見る平成9年の不動産業

栗原 勉

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、不動産業の業況等について、的確かつ迅速に把握する為に、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。

平成9年度においては、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）等を考慮の上、業況、市場の動向等に関し、278業者を選定して、郵送法によるアンケート形式の調査を実施した。

具体的には、調査項目として経営の状況と取引の状況（成約、取引価格等）等に関する質問を行っている。

以下、平成9年の不動産業の業況について振り返ってみたい。

2. 不動産業の経営の状況について（表1・図1）

以下時系列的に見ていく。

平成9年4月1日時点調査について、業種毎の現況の経営の状況を不動産業業況指数で見ると、住宅・宅地分譲業は-15.8、ビル賃貸業は-27.4、不動産流通業は-17.9であり、平成9年1月1日時点調査に比し、不動産流通業がマイナス幅を縮めているものの、いずれの業種においても経営の状況が悪いという見方が多かった。

3ヶ月後の経営の見通しに関しては、ビル賃貸業で、業況が改善するとの見方と悪化するとの見方が拮抗した（指数0.0）が、住宅・宅地分譲業及び不動産流通業では、業況が悪化するとの見方が多かった。

平成9年7月1日時点調査について、現況の経営の状況を見ると、住宅・宅地分

譲業は-22.4、ビル賃貸業は-6.1、不動産流通業は-37.9であり、平成9年4月1日時点調査に比し、ビル賃貸業がマイナス幅を縮めているものの、やはり、程度の差こそあれ、いずれの業種においても経営の状況が悪いという見方が多かった。

3ヶ月後の経営の見通しに関しては、ビル賃貸業で、業況が改善するとの見方がわずかに多かった（指数3.0）が、住宅・宅地分譲業及び不動産流通業では、やはり業況が悪化するとの見方が多かった。

平成9年10月1日時点調査について、現況の経営の状況を見ると、住宅・宅地分譲業は-39.8、ビル賃貸業は-17.6、不動産流通業は-58.9であり、いずれの業種においても経営の状況が悪いという見方が多かった。特に不動産流通業が大きなマイナスを示した。

3ヶ月後の経営の見通しに関しては、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業及び不動産流通業いずれの業種においても、業況が悪化するとの見方が多かった。平成9年4月1日時点調査及び平成9年7月1日時点調査に比し、ビル賃貸業においても、これまでの多少なりとも改善の余地ありとする見方から、業況が悪化するとの見方に変わった。

平成10年1月1日時点調査について、現況の経営の状況を見ると、住宅・宅地分譲業は-50.0、ビル賃貸業は-25.0、不動産流通業は-71.2であり、やはり、いずれの業種においても経営の状況が悪いという見方が多く、特に住宅・宅地分譲業、不動産流通業が大きなマイナスを示した。不動産流通業は、調査開始以来最低の数値となった。

3ヶ月後の経営の見通しに関しては、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業及び不動産流通業いずれの業種においても、業況が悪化するとの見方が多かった。

以上、年間を通して見た場合、現況の経営の状況に関しては、平成9年4月1日時点調査で不動産流通業が、又、平成9年7月1日時点調査でビル賃貸業が、前回調査時点よりもマイナス幅を縮小させたが、基本的には、毎回、経営の状況が悪いという見方が続き、回を追う毎に、業況の悪化の程度を強めていったと言える。そして、平成10年1月1日時点調査においては、不動産流通業が、本調査開始以来、最低の数値となった。

3ヶ月後の経営の見通しについても、ビル賃貸業で、平成9年4月1日時点調査及び平成9年7月1日時点調査で多少なりとも改善する余地ありとの見方がなされた以外は、悪化するとの見通しが続いた。

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 (図2)

A 用地取得件数

用地取得件数は、平成9年4月1日時点調査以降平成9年10月1日時点調査までは、基本的には、いずれの調査時点においても、「横ばい」との回答が半分以上であり、次に「減少傾向」との回答が続くという形であった。しかし、平成10年1月1日時点調査においては、「減少傾向」との回答が増え、全体の約4割強を占めるようになり、「横ばい」との回答と同率となった。

B 成約件数

成約件数については、平成9年4月1日時点調査では、「増加傾向」との回答及び「横ばい」との回答が増え、「減少傾向」との回答が減ったが、平成9年7月1日時点調査では、再び「減少傾向」との回答が増え、その割合は、全体の約半分となった。そして平成10年1月1日時点調査においては、「減少傾向」との回答が半分以上の割合を占めるに至った。

C 在庫戸数

在庫戸数についても、平成9年4月1日時点調査で、「減少傾向」との回答が増えるという形であったが、それ以降の調査では、「横ばい」との回答はほぼ変わらないものの、「増加傾向」との回答が増え続け、平成10年1月1日時点調査では、その割合は、全体の4割となった。

D 販売価格の動向

平成9年7月1日時点調査までは、前回と「変わらない」との回答が半分以上を占め、平成9年7月1日時点調査では、7割弱が「変わらない」との回答であったが、平成9年10月1日時点調査においては、「変わらない」との回答と「低下傾向」との回答が同率で約半分以上を占めるようになっており、更に平成10年1月1日時点調査では、「低下傾向」との回答が半分以上を占めるに至った。

(2) ビル賃貸業 (図3)

A 空室の状況

平成9年4月1日時点調査までは、「減少傾向」との回答が4割強を占めたが、平成9年7月1日時点調査以降、「減少傾向」との回答が減り、「横ばい」との回答が増え、「横ばい」との回答が全体の6割強を占めるようになった。平成10年1月1日時点調査では、更に「減少傾向」との回答が減り、「増加傾向」との

回答が2割強と増えた。

B 成約賃料の動向

前回と「変わらない」との回答が、平成9年4月1日時点調査で約6割、平成9年7月1日時点調査以降は約7割前後で推移しており、一部「上昇傾向」との回答も見られた。しかし、平成10年1月1日時点調査において、引き続き約7割が「変わらない」との回答であるが、一方25%が「低下傾向」と回答しており、再び「低下傾向」の占める割合が高まった。

(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、平成9年4月1日時点調査において「増加傾向」の割合及び「横ばい」の割合が増えたものの、それ以降の調査時点においては、「減少傾向」の割合と「横ばい」の割合が、それぞれ半分以上、あるいは、半分近くという状態で推移した。平成10年1月1日時点調査では、「減少傾向」の割合が半分以上となった。

B 取引価格の動向

平成9年7月1日時点調査までは、「横ばい」の割合が7割以上を占めたが、その後、「横ばい」の占める割合が減り、平成10年1月1日時点調査では、「やや下落」の割合がおよそ半分以上を占め、「横ばい」の割合を上回った。

4. 平成9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

住宅・宅地分譲業については、平成8年においては、引き続き一次取得者向けを中心としたマンションの大量供給・高契約率が続いたが、平成9年においては、様相が変わってきた。既に、平成8年においても、新築マンションの販売が好調に推移する一方で、ディベロッパー各社が、用地を厳選して取得するという傾向が強かったが、平成9年においては、ディベロッパーの用地取得に対する姿勢が一段と慎重となったと言える。これまでは、消費税UP前の駆け込み需要なども含め、一次取得者層が需要を引っ張ってきたが、それらの需要層が一巡したとの見方をする意見もあり、更に、経済情勢、景気動向の悪化等を反映し、エンド需

要者の買い控えが生じ、エンド需要の減退が生じた為と考えられる。特に平成9年後半の金融機関の破綻等、消費者心理に一層の悪影響を及ぼす事象が発生し、買い控えが強まっている。その一方で、ディベロッパー各社は、在庫物件の増大傾向にあり、その為、取得済物件の販売時期の調整を行い、あるいは、一部賃貸に回す等、供給の調整を図る為の対応を迫られている。

いずれにせよ、エンドの消費者が、現在の経済情勢、先行きの地価動向の不透明性等から、購入意欲が抑えられている状況下においては、事態は好転しないものと考えられる。

(2) ビル賃貸業について

ビル賃貸業に関しては、平成9年においても、引き続き、空室率は、減少傾向にあり、又、二極化が進行しつつも、優良物件を中心として、一部には賃料上昇圧力も看取される。しかし、この傾向は、やはり、東京をはじめとした都心優良物件において言えることであり、いわゆる「近・新・大」、更にそれらの品薄感から、多少築年数が古くても、立地条件が良いビルというような部分に限られる傾向である。又、現在、供給サイドからの調整も働いており、かなり新規ビルの供給が絞られているが、以前であれば、需給のバランスから賃料が上昇するという方向へ進むところ、現在は単純にそうっていない状況にある。確かに、供給サイドからの調整が働き、供給が相当抑えられていると言うものの、その一方で、やはり現在の経済情勢下においては、各企業の事務所・店舗等の統廃合をはじめとしたリストラなどもあり、以前のように品薄感から即賃料上昇の方向へ転じるということが、なかなか出てこないのではないかと考えられる。

(3) 不動産流通業について

不動産流通業については、平成9年においては、価格を下げた新築物件の供給もあり、中古マンションをはじめとして、苦戦を強いられたと言える。又、中古マンション等、中古物件の価格の下落により、本来市場に出てくるはずの買い換え層が、含み損の問題等からスムーズに買い換えをできないということもあり、市場の低迷を招いている。殊に、平成9年後半にかけて、新築物件においてさえ顕著となった買い控え等需要の減退があり、中古市場は依然厳しい状況にある。

(4) まとめ

新築マンションが引っ張ってきた住宅市場も平成9年においては、特に年後半

にかけて低迷感が強まったと言える。土地総合研究所では、国土庁からの委託調査である短期地価動向調査を実施しているが、住宅地の地価に関しては、平成9年前半までは、依然弱含みではあるものの、横ばいへ収束していくという傾向にあった。しかし、年後半以降再び様相が変わり、更に年終わりにかけての金融機関の破綻等経済情勢の悪化により、消費者心理も一段と冷え込んでしまい、市場の停滞感をもたらし、年前半の段階では、期待感も含めて、堅調に推移するのではと思われた住宅地の地価も、年後半には、地域によっては、再び下落傾向に転じる状況が出始めた。

商業地に関しても、相変わらず、市場での取引が少なく、そのような状況下で、商業地の地価は、下落幅を縮小させながらの下落が継続している。一部地域で、あるいは、一部優良物件が取引されることがあっても、全体としては、依然閉塞感を拭えない状況であった。総体的には、事務所空室率の低下、事務所賃料の概ね横ばい傾向が見られるものの、二極化の問題を含めて、依然市場の停滞感を拭えない状況にある。

全般的に、特に平成9年後半にかけて不動産市場の低迷感、停滞感が強まったが、経済情勢等を考えた場合、今のところ不動産市場が活性化される材料が見当たらない状況にあり、今後の経済情勢、景気動向の好転、その為の政策運営等期待される場所であるが、平成10年1月1日時点調査における3ヶ月後の経営の状況の見通しを見ても明らかなように、不動産業界にとって、厳しい状況が当面続くものと考えられる。

〔 くりはらつとむ 〕
〔 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）

1. 住宅・宅地分譲業

	平成9年1月1日	平成9年4月1日	平成9年7月1日	平成9年10月1日	平成10年1月1日
現況	-15.5	-15.8	-22.4	-39.8	-50.0
3ヶ月後	-23.6	-24.6	-13.4	-29.6	-31.3

2. ビル賃貸業

	平成9年1月1日	平成9年4月1日	平成9年7月1日	平成9年10月1日	平成10年1月1日
現況	-26.7	-27.4	-6.1	-17.6	-25.0
3ヶ月後	-5.0	0.0	3.0	-13.2	-23.3

3. 不動産流通業

	平成9年1月1日	平成9年4月1日	平成9年7月1日	平成9年10月1日	平成10年1月1日
現況	-29.7	-17.9	-37.9	-58.9	-71.2
3ヶ月後	-21.9	-13.6	-10.5	-33.9	-41.5

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

注：不動産業業況指数は、回答の全てが経営の状況を良いとする場合+100を示し、回答の全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」・%ポイント）

	平成8年11月	平成9年3月	平成9年6月	平成9年9月	平成9年12月
主要企業	-3	-5	-3	-11	-17
中小企業	4	0	-4	-9	-15

図1 不動産業業況指数の経緯

図1-1 経営の状況

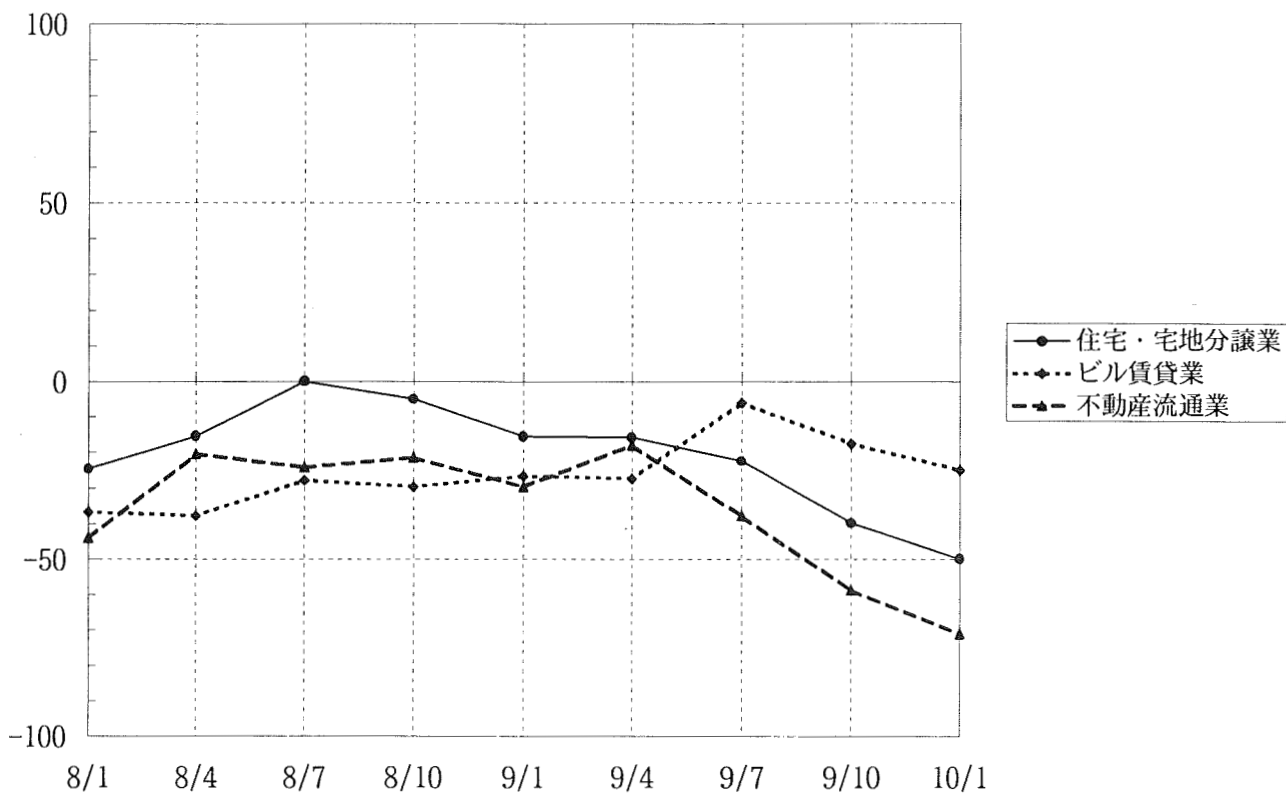


図1-2 3ヶ月後の経営の見通し

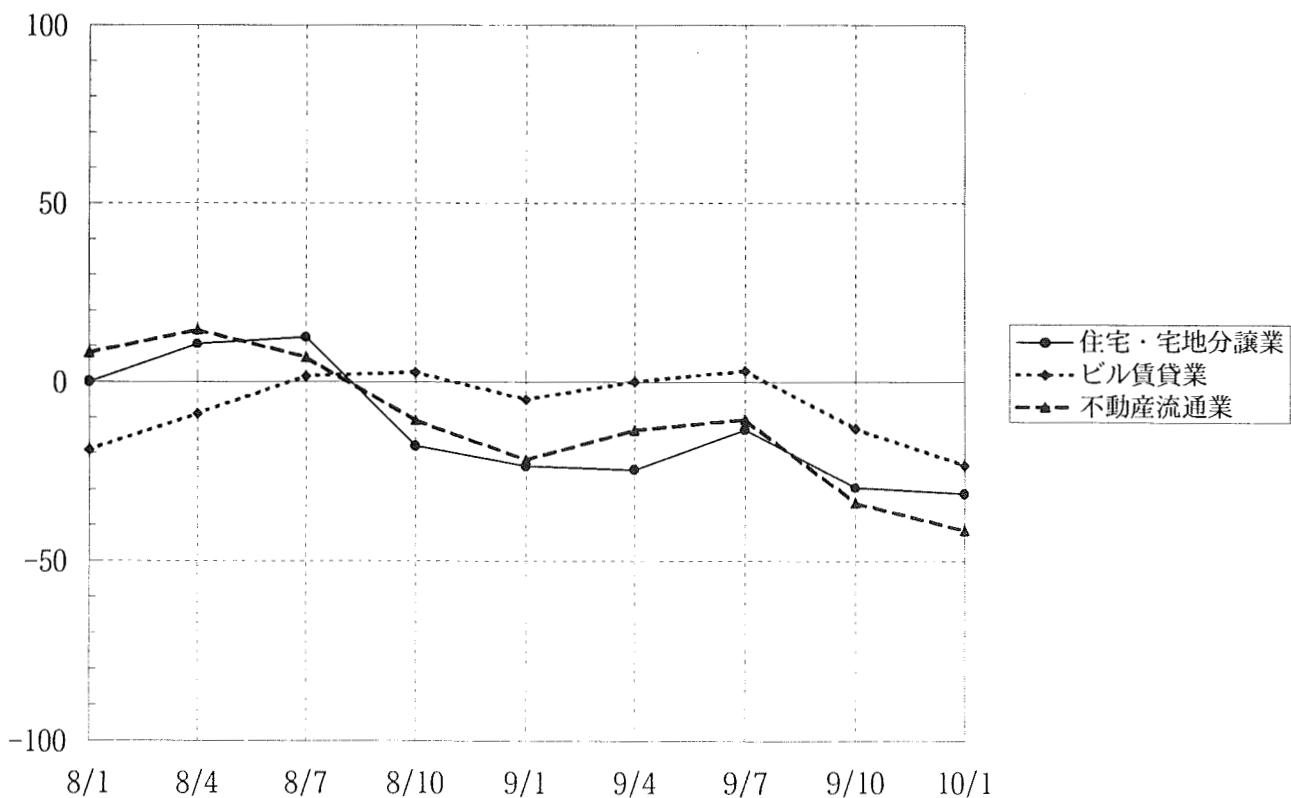


図2 住宅・宅地分譲業

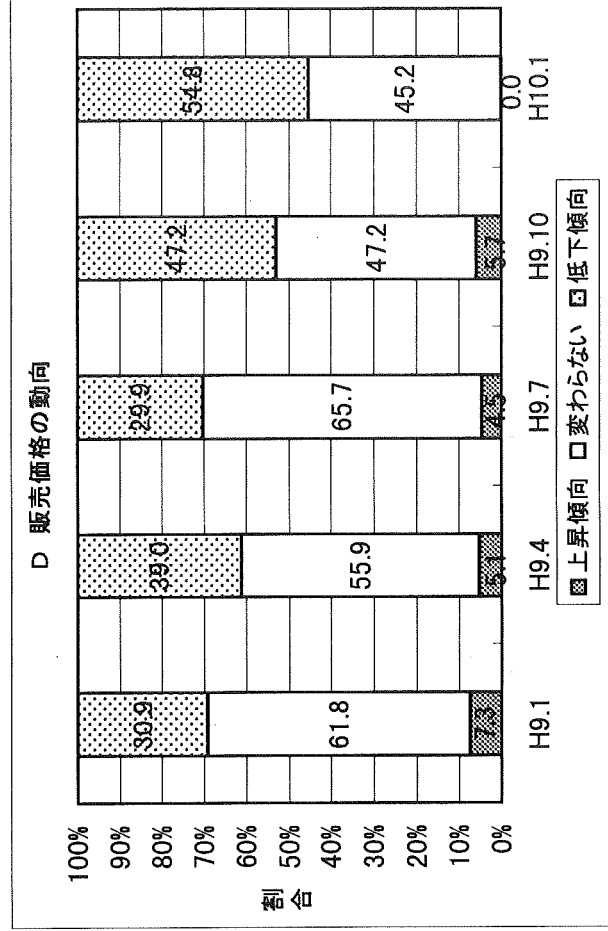
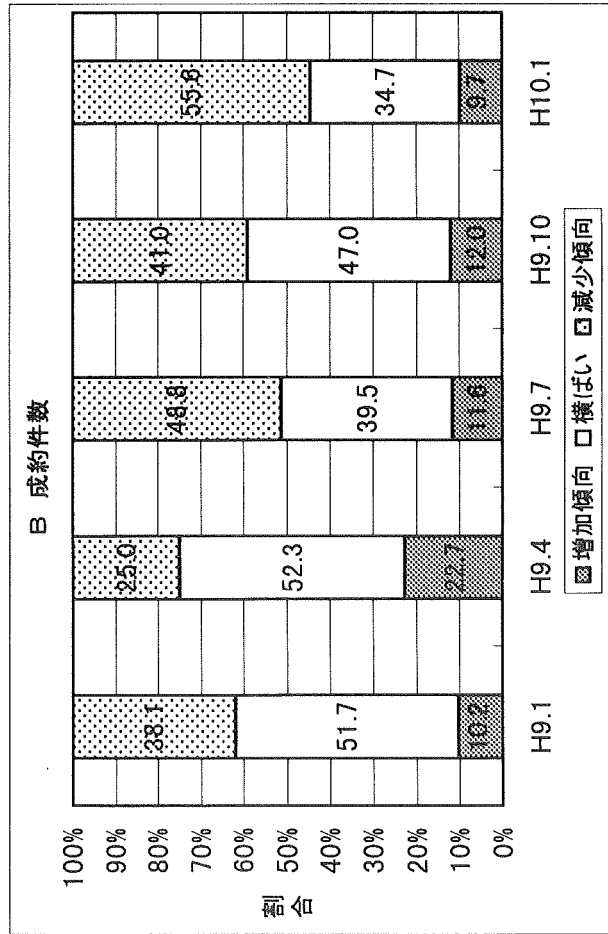
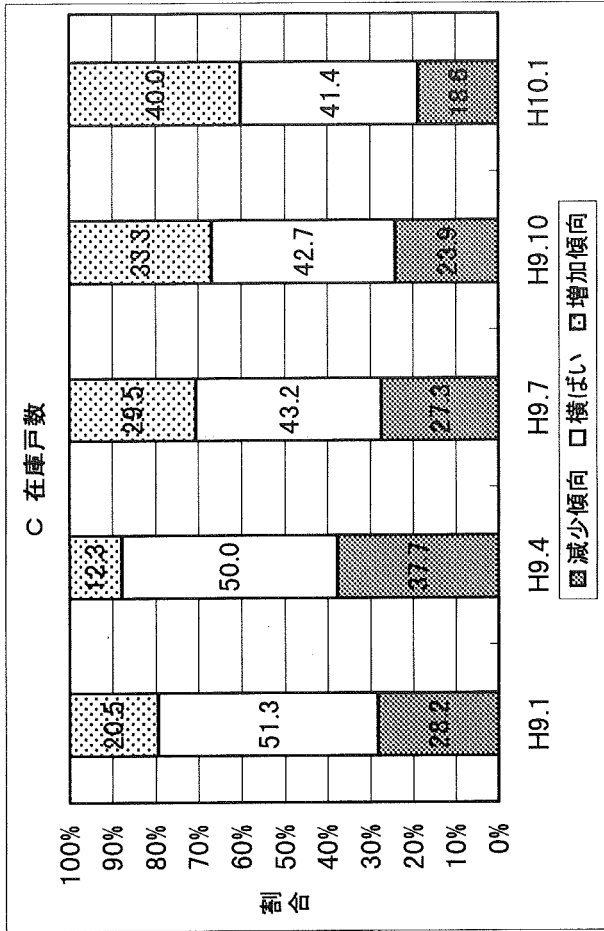
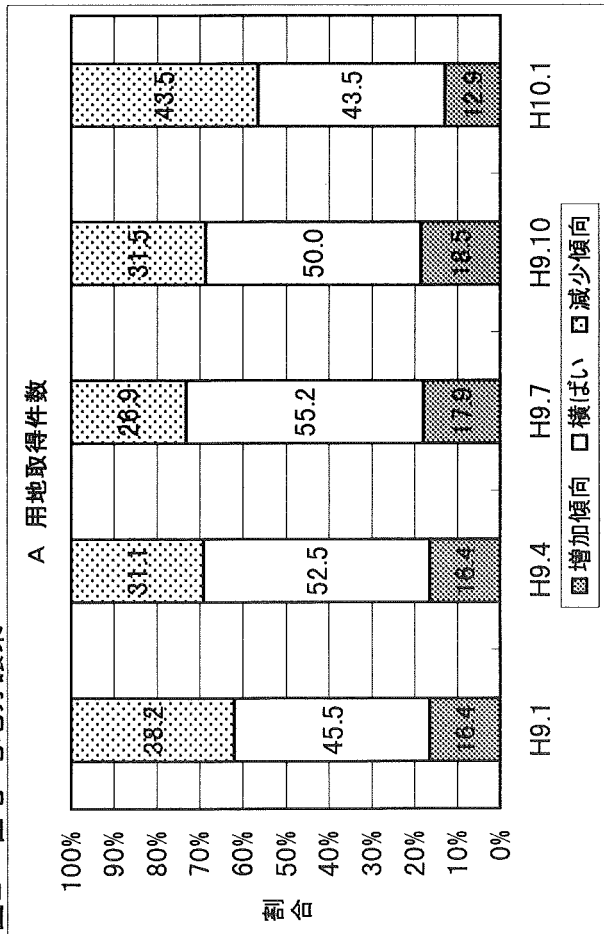


図3 ビル賃貸業

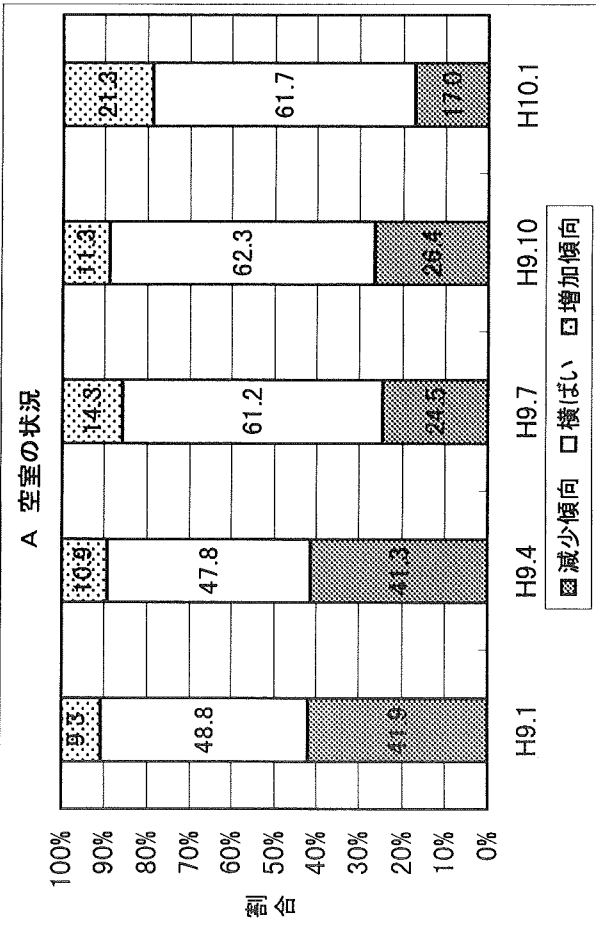


図4 不動産流通業

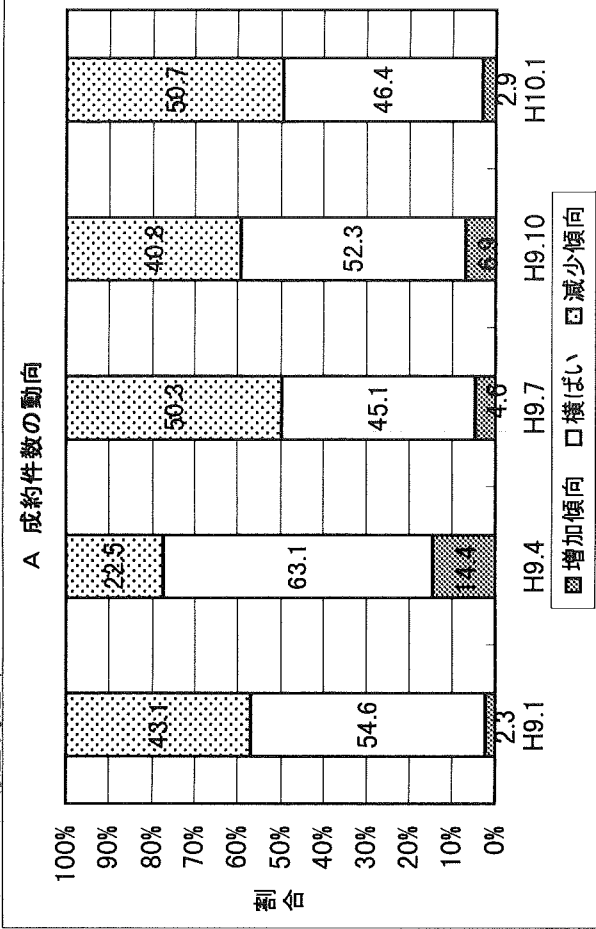
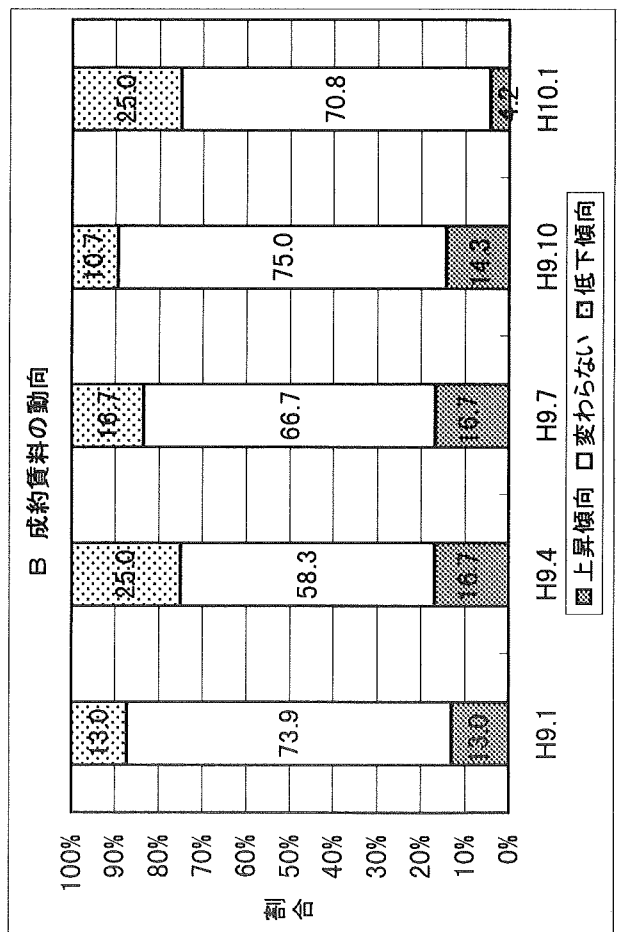


図3 ビル賃貸業 (続)



<参考1>

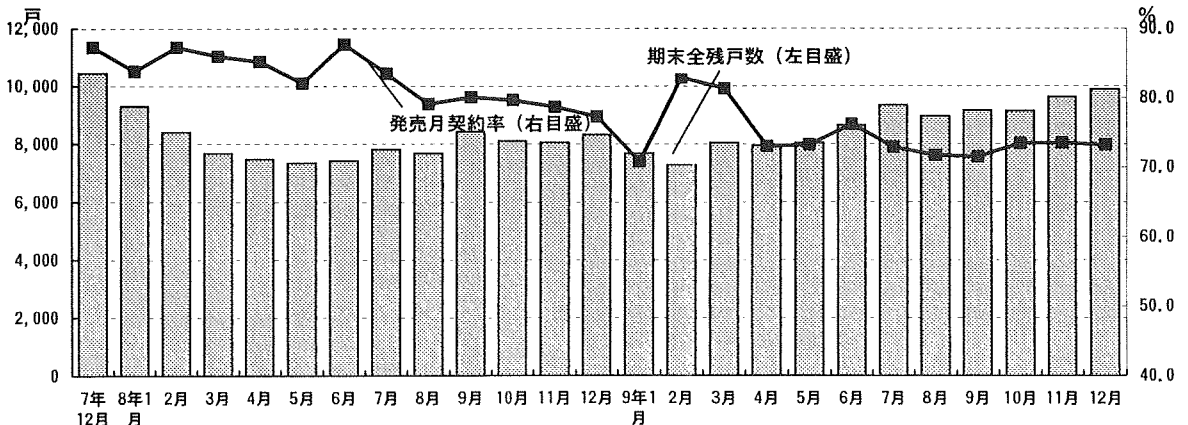
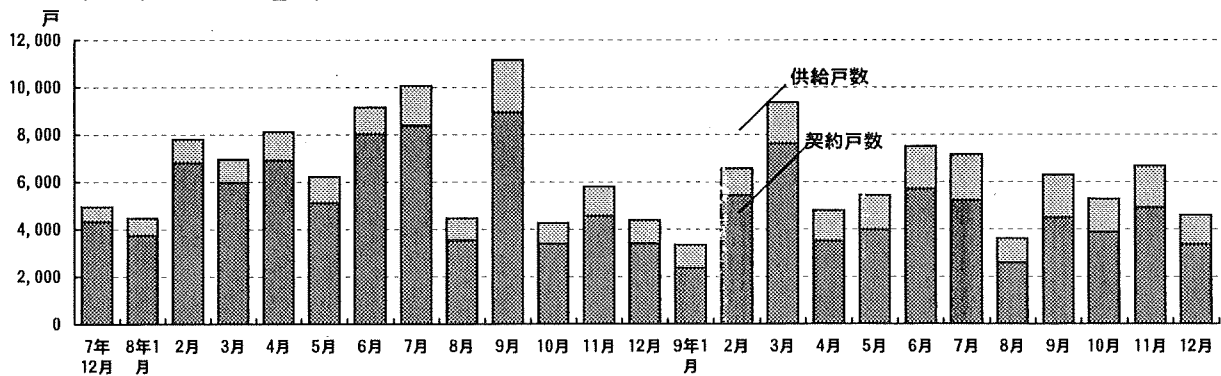
首都圏新築マンション供給戸数他推移

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4年(1992)	26,248	1.3	19,103	26.4	72.8	8,783	▲25
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8年(1996)	82,795	▲2.5	68,772	3.3	83.1	8,330	▲20.3
平成7年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	8,421	▲23.3
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
平成9年1月	3,341	▲25.1	2,367	▲36.7	70.8	7,676	▲17.5
2月	6,560	▲15.8	5,438	▲20.1	82.9	7,278	▲13.3
3月	9,362	34.8	7,609	27.3	81.3	8,041	4.8
4月	4,792	▲41.0	3,497	▲49.4	73.0	7,946	6.2
5月	5,427	▲12.7	3,973	▲22.2	73.2	8,031	9.3
6月	7,491	▲18.1	5,705	▲28.9	76.2	8,634	16.3
7月	7,147	▲28.9	5,211	▲37.9	72.9	9,334	19.7
8月	3,601	▲19.2	2,583	▲26.7	71.7	8,946	16.5
9月	6,282	▲43.7	4,492	▲49.7	71.5	9,160	8.8
10月	5,277	23.8	3,875	14.1	73.4	9,131	12.7
11月	6,674	15.0	4,903	7.4	73.5	9,623	19.5
12月	4,589	4.7	3,358	▲0.9	73.2	9,887	18.7

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



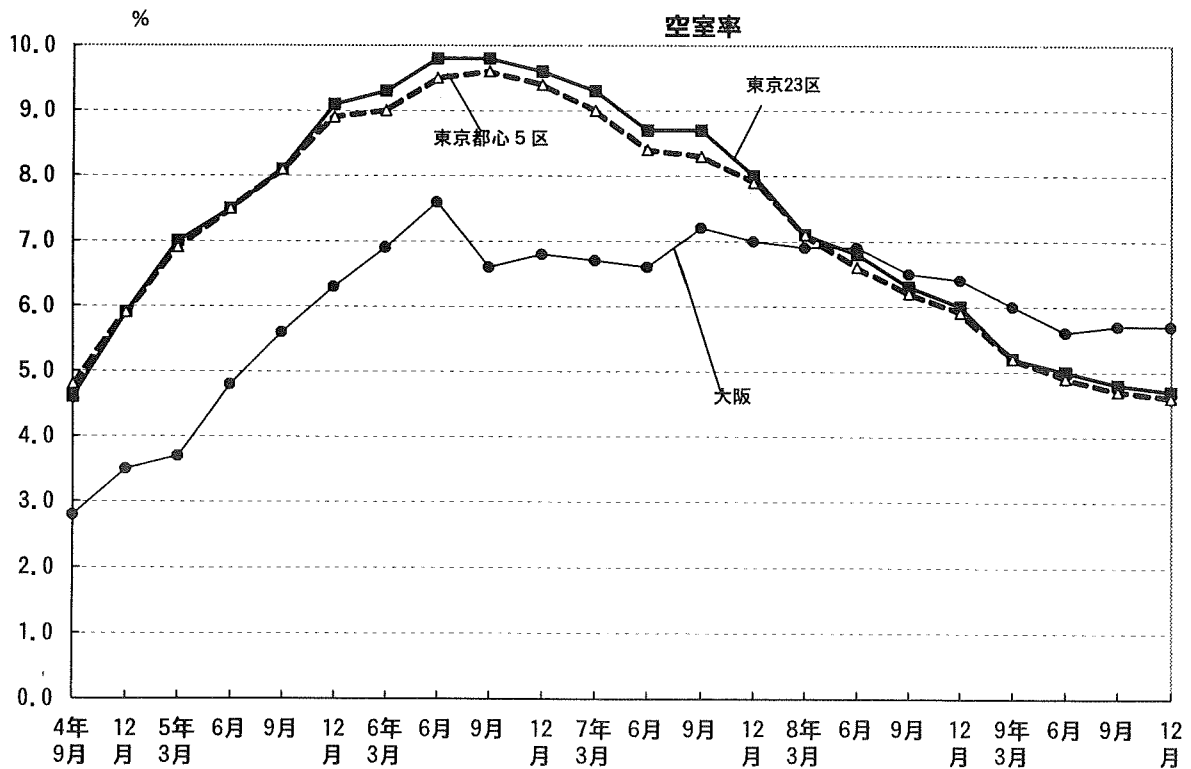
<参考2>

オフィス市場・空室率（東京、大阪）

年 月	東京23区	東京都心5区	大阪
	空室率 (%)	空室率 (%)	空室率 (%)
平成4年9月	4.6	4.8	2.8
12月	5.9	5.9	3.5
平成5年3月	7.0	6.9	3.7
6月	7.5	7.5	4.8
9月	8.1	8.1	5.6
12月	9.1	8.9	6.3
平成6年3月	9.3	9.0	6.9
6月	9.8	9.5	7.6
9月	9.8	9.6	6.6
12月	9.6	9.4	6.8
平成7年3月	9.3	9.0	6.7
6月	8.7	8.4	6.6
9月	8.7	8.3	7.2
12月	8.0	7.9	7.0
平成8年3月	7.1	7.1	6.9
6月	6.8	6.6	6.9
9月	6.3	6.2	6.5
12月	6.0	5.9	6.4
平成9年3月	5.2	5.2	6.0
6月	5.0	4.9	5.6
9月	4.8	4.7	5.7
12月	4.7	4.6	5.7

資料：生駒データサービスシステム「オフィスマーケットリポート」

注 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



<参考3>

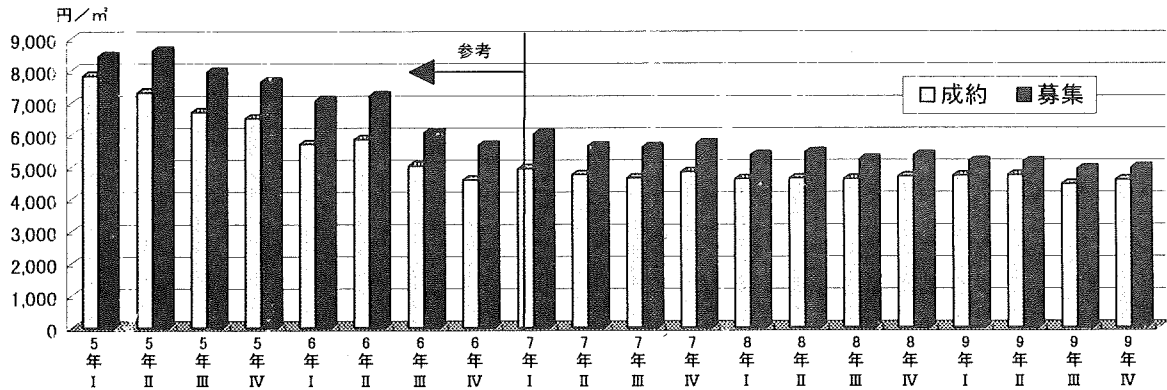
オフィス市場・事務所賃料（東京都11区）

年 月	名目賃料		実質賃料			成約一時金の額 (円/m ²)	フリーレント		
	新規成約 (円/m ²)	新規募集 (円/m ²)	新規成約 (円/m ²)	新規募集 (円/m ²)	成約と募集 の乖離幅		設定あり	設定なし	不明
平成4年10～12月期	7,867	8,820	8,279	9,349	-11.4%	118,042	10.1%	81.2%	8.7%
平成5年1～3月期	7,437	7,997	7,839	8,448	-7.2%	119,500	8.9%	91.1%	0.0%
4～6月期	6,968	8,178	7,318	8,617	-15.1%	110,950	17.4%	81.9%	0.7%
7～9月期	6,452	7,609	6,705	7,959	-15.8%	89,982	19.4%	80.6%	0.0%
10～12月期	6,333	7,425	6,505	7,649	-15.0%	91,709	24.0%	76.0%	0.0%
平成6年1～3月期	5,578	6,878	5,705	7,064	-19.2%	75,152	29.9%	70.1%	0.0%
4～6月期	5,697	6,991	5,854	7,215	-18.9%	75,955	34.7%	65.3%	0.0%
7～9月期	4,882	5,846	5,027	6,057	-17.0%	61,256	26.6%	71.9%	1.6%
10～12月期	4,466	5,487	4,588	5,676	-19.2%	47,585	32.7%	67.3%	0.0%
平成7年1～3月期	4,812	5,840	4,937	6,024	-18.0%	55,325	40.3%	59.7%	0.0%
4～6月期	4,682	5,541	4,753	5,640	-15.7%	52,613	26.5%	73.5%	0.0%
7～9月期	4,607	5,544	4,651	5,607	-17.0%	51,171	34.9%	65.1%	0.0%
10～12月期	4,814	5,683	4,846	5,727	-15.4%	53,073	32.8%	67.2%	0.0%
平成8年1～3月期	4,576	5,297	4,622	5,358	-13.7%	50,914	31.3%	68.2%	0.5%
4～6月期	4,579	5,388	4,631	5,457	-15.1%	49,989	28.8%	70.8%	0.4%
7～9月期	4,580	5,181	4,624	5,236	-11.7%	47,571	24.3%	75.7%	0.0%
10～12月期	4,662	5,322	4,689	5,358	-12.5%	48,028	20.9%	75.6%	3.5%
平成9年1～3月期	4,698	5,135	4,725	5,170	-8.6%	48,948	16.9%	79.8%	3.4%
4～6月期	4,701	5,109	4,737	5,157	-8.1%	49,801	16.9%	83.1%	0.0%
7～9月期	4,423	4,898	4,452	4,936	-9.8%	46,195	12.1%	87.9%	0.0%
10～12月期	4,566	4,940	4,586	4,967	-7.7%	45,399	16.4%	83.6%	0.0%

資料：国土庁「事務所賃料調査」

注1. 東京都11区は、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、文京区、台東区、江東区、品川区、大田区、豊島区

新規実質賃料



注. I=1～3月期、II=4～6月期、III=7～9月期、IV=10～12月期

新規募集実質賃料と新規成約実質賃料の乖離

