

【研究ノート 3】

不動産業業況等調査にみる平成10年の不動産業

瀬野尾 有以

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。

平成10年においては、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、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①経営の状況と②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、他の不動産関連指標（新築マンションの契約率、オフィスの空室率等）も検討しながら、平成10年の不動産業の業況について振り返ってみたい。

（注）本調査の調査時期は、毎四半期（4月1日、7月1日、10月1日、1月1日）であり、それぞれ過去3ヶ月間の状況等についてアンケート調査を行っている。

2. 不動産業の経営の状況について（表1・図1）

平成10年一年間の不動産業業況指数の動きについて、時系列でみていくこととする。

平成10年4月1日時点の経営の状況（現況）は、住宅・宅地分譲業は-49.0、ビル賃貸業は-23.5、不動産流通業は-58.2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。

3ヶ月後の経営の見通しに関しては、住宅・宅地分譲業は-24.5、ビル賃貸業は-20.6、不動産流通業は-26.2であり、平成10年1月1日時点調査に比べ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依然経営の状況は悪化するとい

う見方が多かった。

7月1日時点では、経営の現況は、住宅・宅地分譲業が前期とほぼ同様であったが、ビル賃貸業及び不動産流通業のマイナス幅が拡大し、特に不動産流通業で-69.4と平成10年中最大のマイナス指数となった。

また、3ヶ月後の経営の見通しに関しては、住宅・宅地分譲業においてマイナス幅を縮小させているが、ビル賃貸業及び不動産流通業においてマイナス幅が拡大している。

10月1日時点の経営の現況は、住宅・宅地分譲業で-60.9と再びマイナス幅が拡大し今年最大のマイナス指数となり、ビル賃貸業及び不動産流通業についてはほぼ前期と同様のマイナスの指数であった。

3ヶ月後の経営の見通しに関しては、住宅・宅地分譲業及び不動産流通業でそれぞれ-40.9、-46.9と大幅にマイナス幅が拡大し、ビル賃貸業は若干マイナス幅の縮小を示した。

平成11年1月1日時点について、経営の現況は、住宅・宅地分譲業及び不動産流通業においてほぼ前期同様の依然大幅なマイナス指数で推移し、ビル賃貸業においても-34.8と今年最大のマイナス指数となった。

一方、3ヶ月後の経営の見通しに関しては、住宅・宅地分譲業が前期の-40.9から-7.1、不動産流通業が-46.9から-14.1とマイナス幅の大幅な改善がみられ、それぞれ今年最小のマイナス指数となったのに対し、ビル賃貸業については対照的に前期の-23.3から-32.6と悪化し、今年最大のマイナス指数となった。

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 (図2)

① 用地取得件数

用地取得件数は、概ね「減少傾向」が50%前後、次に「横ばい」が35%前後で回答が推移するという形であった。

② 成約件数

成約件数については、10月1日時点まで「減少傾向」が50%弱で、「増加傾向」が15.1%、12.9%、10.1%と期毎に減少の傾向で推移していたが、平成11年1月1日時点では、「減少傾向」が26.2%、「増加傾向」が29.4%と割合が逆転する結果となった。

③ 在庫戸数

在庫戸数については、4月1日時点と平成11年1月1日時点との比較では、「横ばい」が52.1%から41.7%へと減少し、「減少傾向」は19.3%から36.2%へと増加し、「増加傾向」の22.0%（平成11年1月1日時点）を上回っている。

④ 販売価格の動向

「低下傾向」が4月1日及び7月1日時点で60%強であったものの、10月1日及び平成11年1月1日時点では80%前後になり、年後半にかけて価格の低下傾向がより顕著となったのに対し、「上昇傾向」は7月1日時点の3.1%以外、他の三期は0%で推移した。

(2) ビル賃貸業 (図3)

① 空室の状況

4月1日時点では、「横ばい」が61.2%、「増加傾向」が24.5%、「減少傾向」が14.3%であったが、平成11年1月1日時点において「減少傾向」が3.3%と減少したのに対し、「増加傾向」が40.0%と大きく増えた。

② 成約賃料の動向

「上昇傾向」が4月1日時点で17.2%であったが、7月1日時点以降は0%で推移し、他方「低下傾向」は4月1日時点の27.6%から平成11年1月1日時点の38.9%へと年間を通じて遡増している。

(3) 不動産流通業 (図4)

① 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、「減少傾向」の割合が4月1日時点の38.6%から7月1日及び10月1日時点において50%を超えたが、平成11年1月1日時点において再び39.5%と低下した。「増加傾向」の割合は、年間を通じて5~7%前後で推移。

② 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、年間を通じて「やや下落」の割合が50%前後、「横ばい」が45%前後で推移した。

4. 平成10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、新築マンションの発売戸数は、年間合計でみると首都圏で6万6,308戸、近畿圏で2万9,452戸であり、対前年比ではそれぞれ6.0%、11.1%の減少となったものの、依然高い供給戸数が続いている(史上第5位)。これに対する平均月間契約率は、首都圏で71.2%、近畿圏で70.8%と対前年比それぞれ3.9ポイント、4.0ポイントのマイナスとなっている。また、12月末の販売在庫数は、首都圏で1万1,107戸、近畿圏で7,224戸と対前年比それぞれ1,220戸の増加及び225戸の減少となった。(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。〈参考1〉)

景気低迷による住宅購入者の買い控え傾向がより顕著にあらわれた1年であり、不動産業業況等調査においても経営の現況は1年を通じて悪いという見方が多く、ディベロッパーの素地取得意欲も減退したままという結果であった。

しかしながら、年末にかけての住宅金融公庫の基準金利の底値感や住宅取得促進税制の拡充などの要因から購入意欲の高まりもみられ(12月契約率・首都圏75.4%、近畿圏83.5%、同上「マンション市場動向」より。)、12月時点の業況指数における3ヶ月後の見通しは大幅に改善、成約件数についても増加傾向となっている。

なお、本業況等調査では在庫戸数についての「減少傾向」という回答が逡増しつつあるが、上記「マンション市場動向」では12月末で首都圏の在庫戸数が1万1千戸を超えており、また、本業況等調査の販売価格の動向においても依然低下傾向という結果となっている。したがって、一時的ではなく持続的な住宅分譲市場の好転のためには、本格的な景気の回復とともに各社が抱える在庫の処分がある程度進み、素地取得に積極的となれる環境が整うことが必要と思われる。

(2) ビル賃貸業について

ビル賃貸業に関しては、平成9年において全般的に空室率は低下傾向にあり、いわゆる「近・新・大」といわれる優良物件を中心として、一部に賃料の上昇傾向がみられた。

しかしながら、平成10年においてはやはり景気の長期低迷を背景に企業のオフィスコスト削減の動きから再び空室率が上昇し(参考2)、本業況等調査においても経営の現況・3ヶ月後の見通しともに厳しい見方をしており、空室の状況も増加傾向、成約

賃料の動向も低下傾向の結果となっている。

この傾向は、今まで比較的堅調といわれていた「近・新・大」の優良物件においても同様であり、業績悪化に伴うテナント企業側の賃借面積縮小やオフィスの統廃合などから空室率も上昇傾向にある（平成9年12月時点2.1%、平成10年12月時点3.8%・生駒商事(株)調べ 東京23区Aクラスビル空室率）。

(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年後半から引き続き買い控え等需要の減退から厳しい状況にあり、東日本レインズのデータによれば首都圏の中古マンション、中古戸建住宅、土地のいずれもほぼどの月も平均価格は前年同月比マイナスとなっている。本業況等調査においても同様に市況を反映して成約件数の動向・取引価格の動向ともに厳しい結果となっている。

しかしながら、上記住宅・宅地分譲業と同様、年末にかけての住宅購入意欲の高まりを反映し、平成11年1月時点の3ヶ月後の経営の見通しや成約件数の動向に改善の傾向がみられるように、不動産流通業についても今後の景気動向に大きく左右されるものである。

[せのおくにゆき]
[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10年1月1日	平成10年4月1日	平成10年7月1日	平成10年10月1日	平成11年1月1日
現況	-50.0	-49.0	-46.1	-60.9	-59.8
3ヶ月後	-31.3	-24.5	-18.0	-40.9	-7.1

2. ビル賃貸業

	平成10年1月1日	平成10年4月1日	平成10年7月1日	平成10年10月1日	平成11年1月1日
現況	-25.0	-23.5	-30.6	-28.3	-34.8
3ヶ月後	-23.3	-20.6	-31.7	-23.3	-32.6

3. 不動産流通業

	平成10年1月1日	平成10年4月1日	平成10年7月1日	平成10年10月1日	平成11年1月1日
現況	-71.2	-58.2	-69.4	-63.3	-58.6
3ヶ月後	-41.5	-26.2	-30.6	-46.9	-14.1

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

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）

不動産業	平成9年12月	平成10年3月	平成10年6月	平成10年9月	平成10年12月
主要企業	-17	-28	-26	-40	-43
中小企業	-15	-29	-35	-38	-38

図1 不動産業業況指数の経緯

図1-1 経営の状況

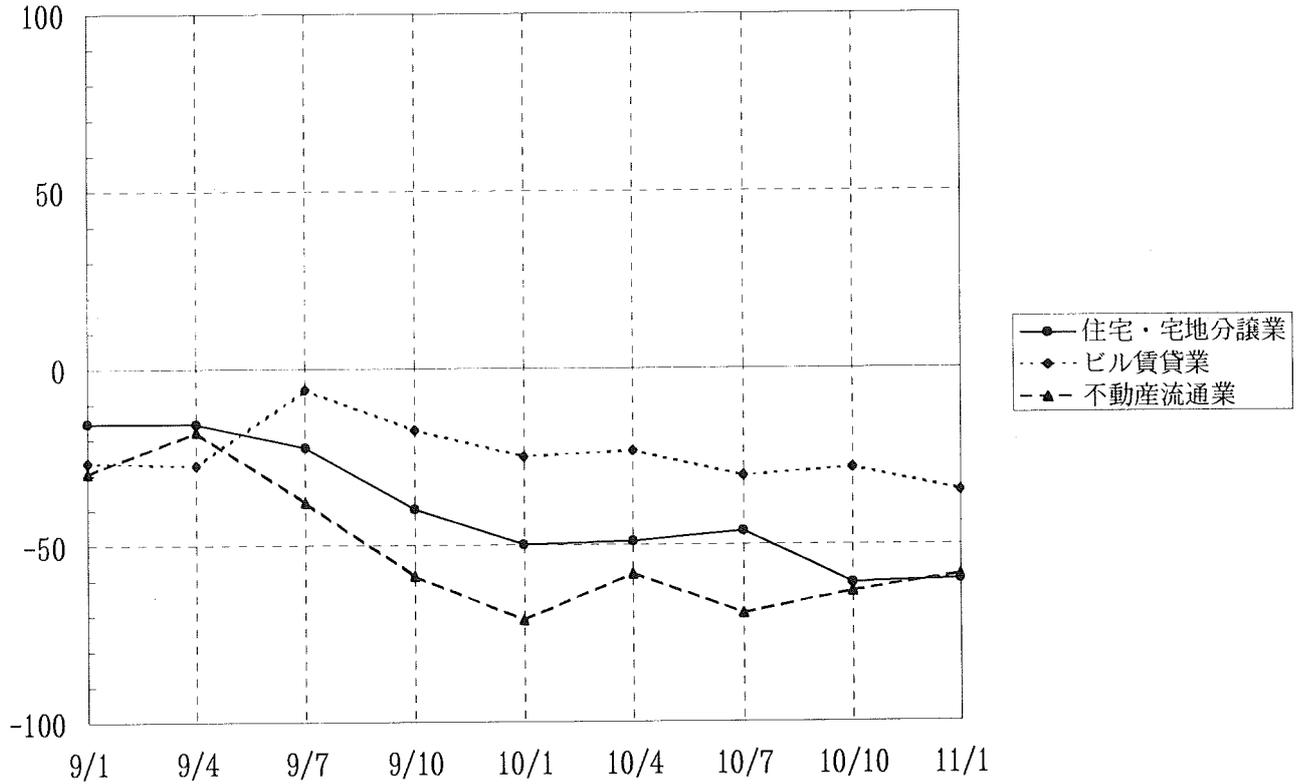


図1-2 3ヶ月後の経営の見通し

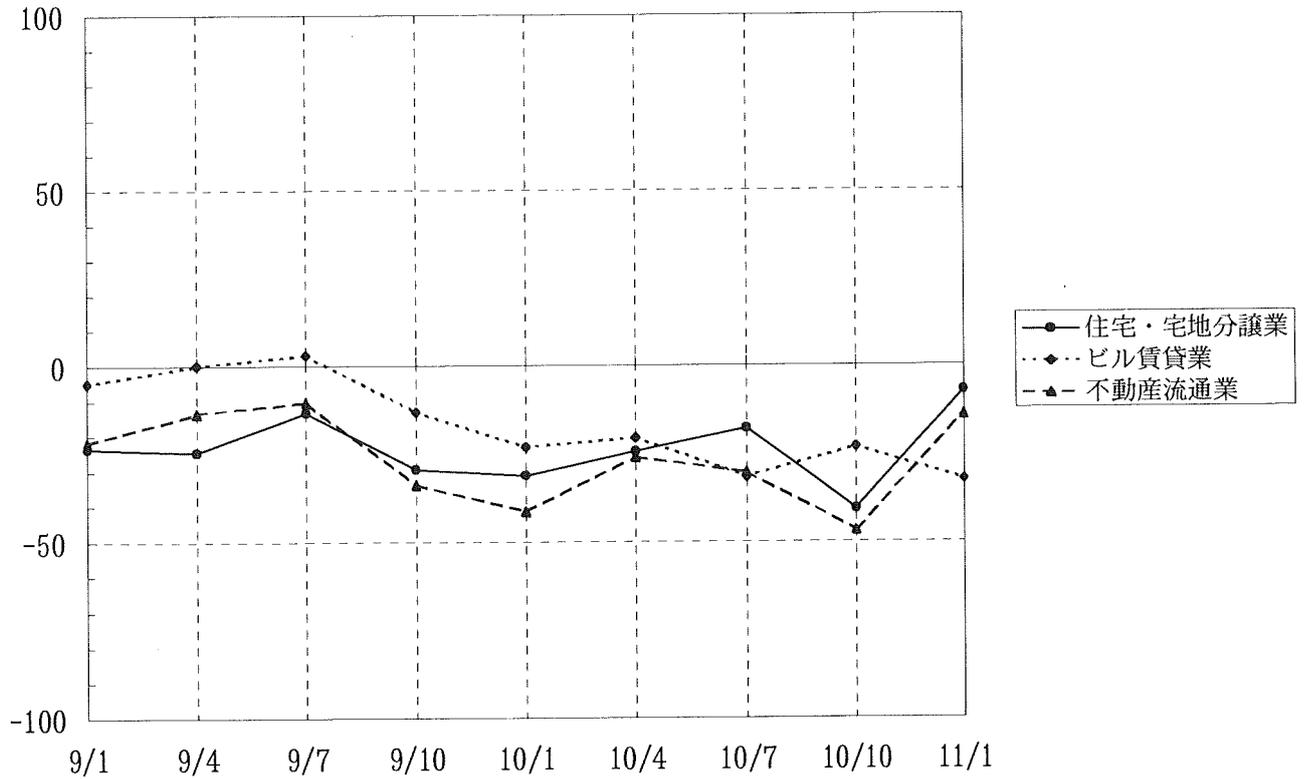


図2 住宅・宅地分譲業

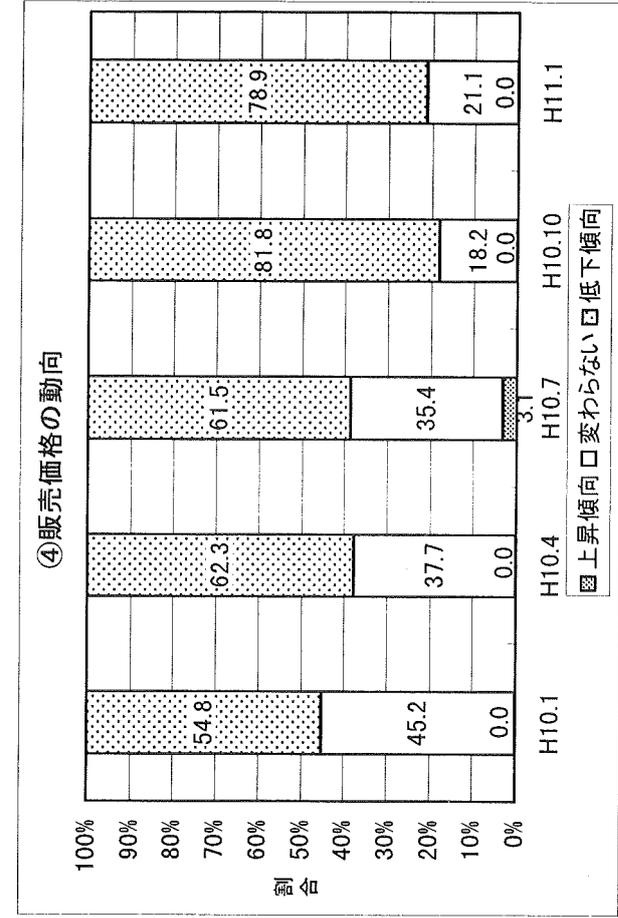
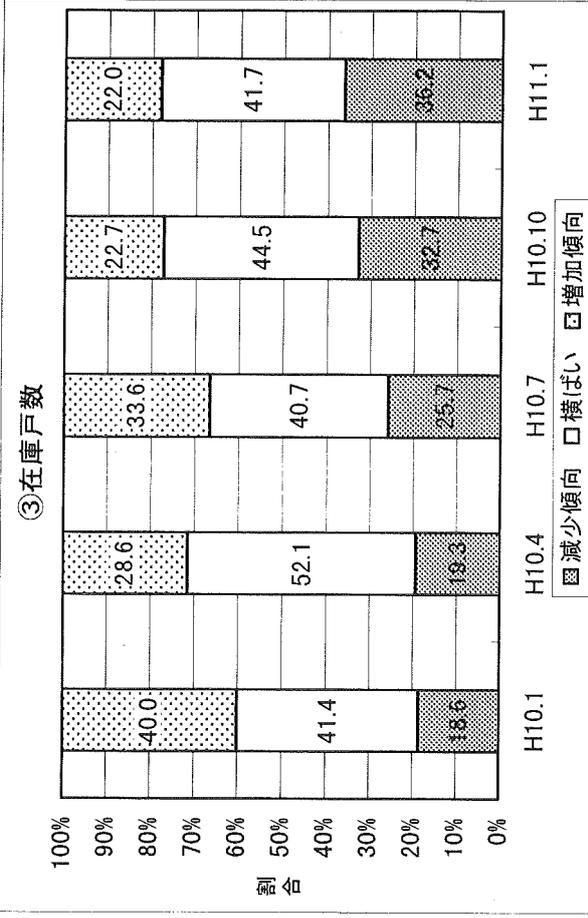
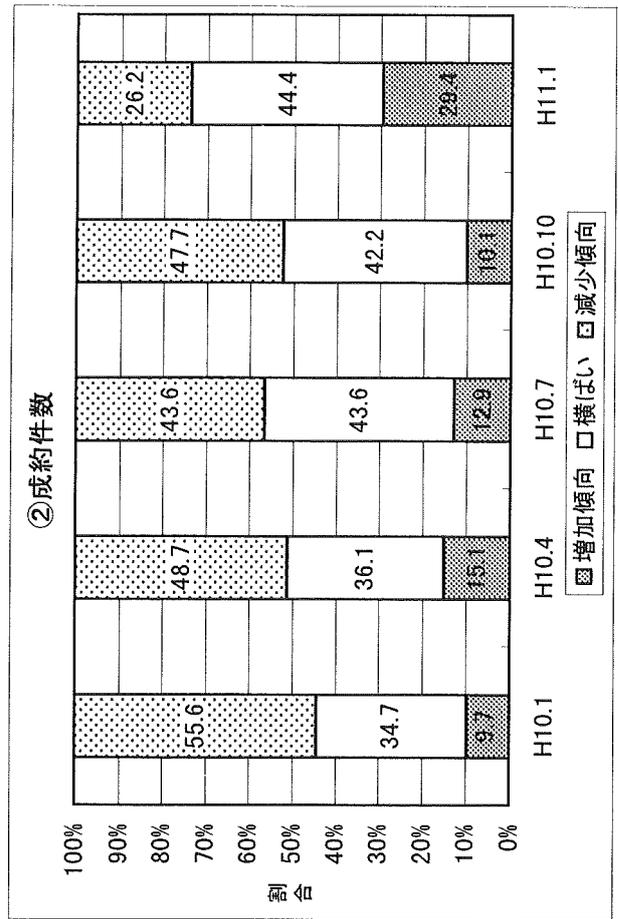
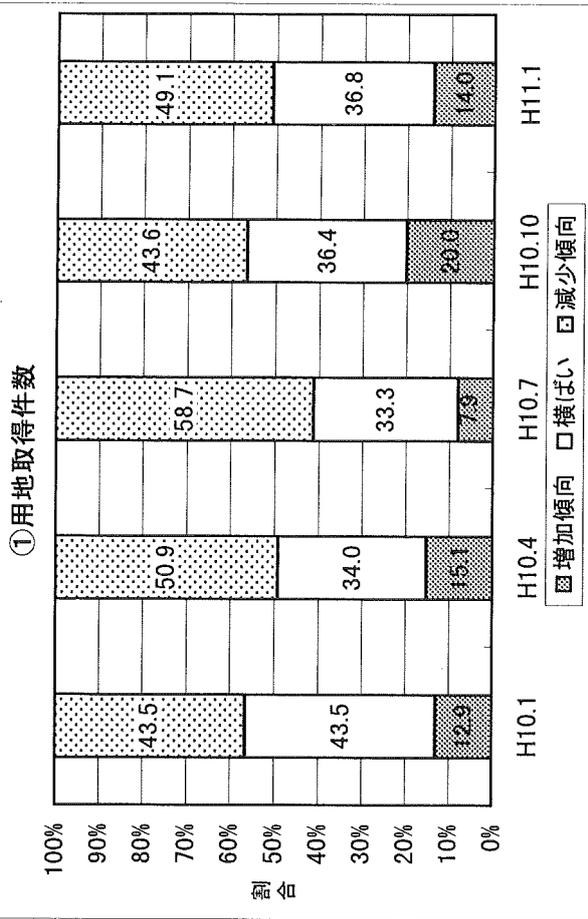


図3 ビル賃貸業

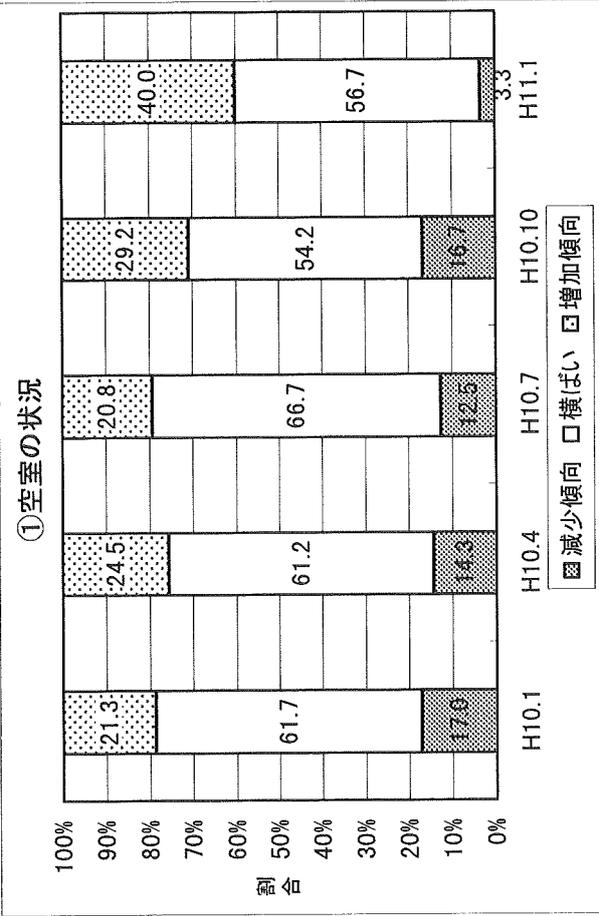


図4 不動産流通業

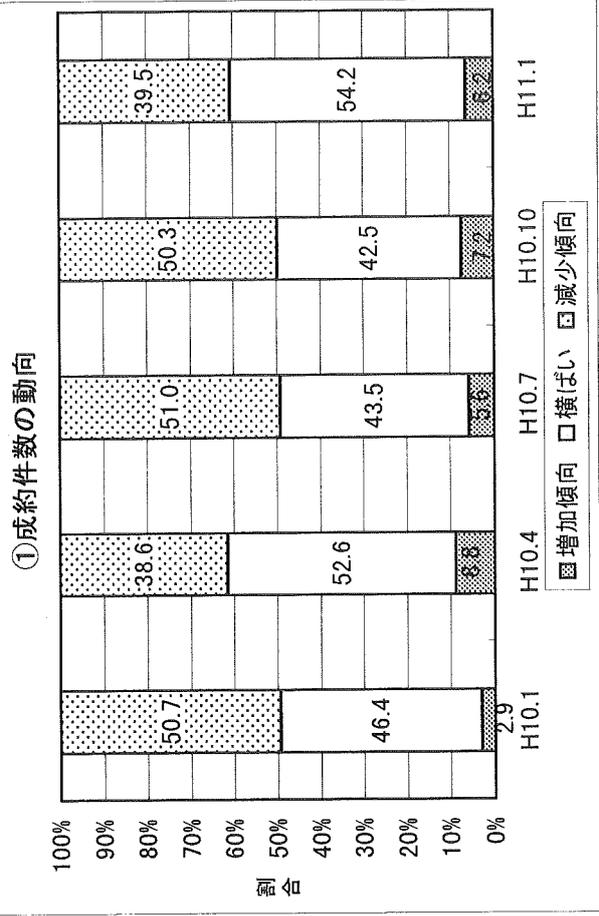
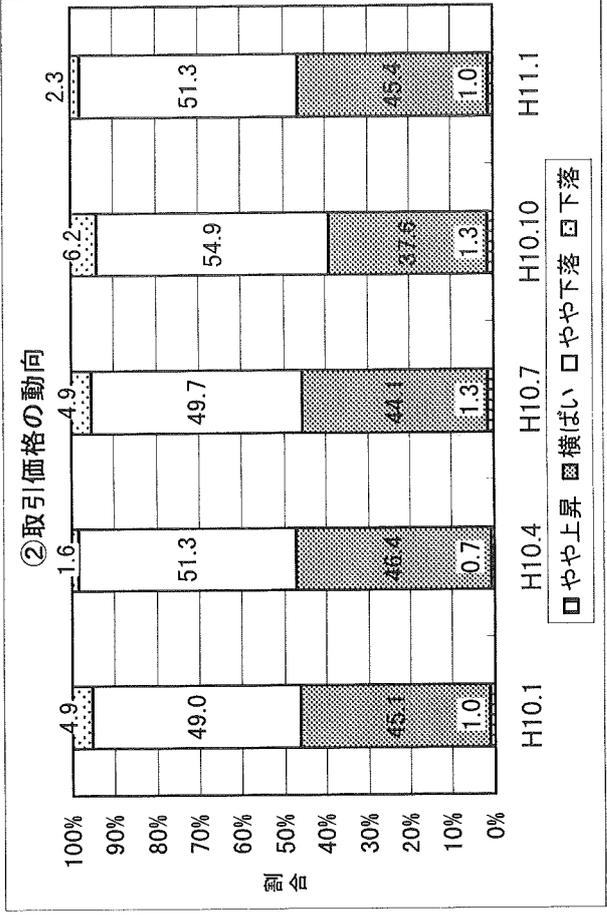
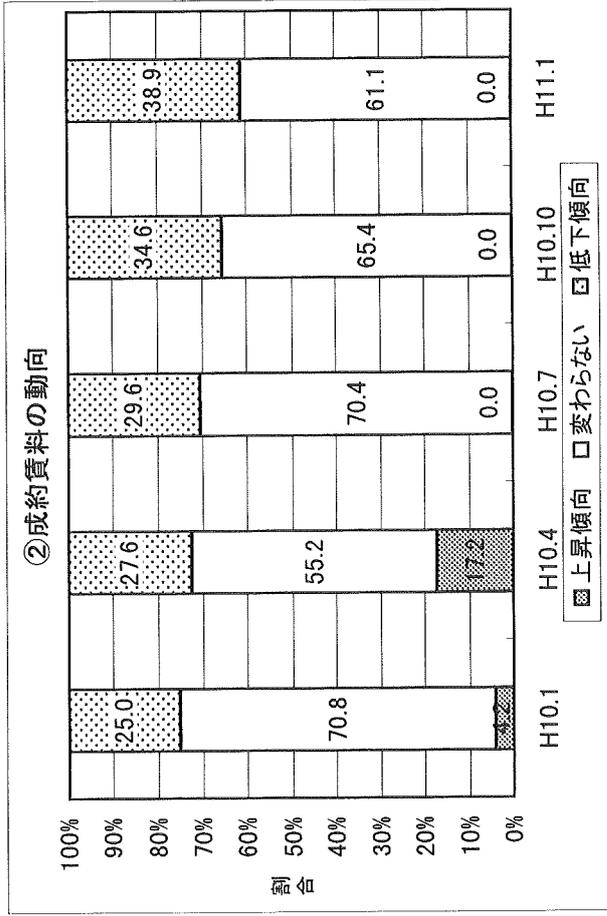


図3 ビル賃貸業



<参考1>

首都圏新築マンション供給戸数他推移

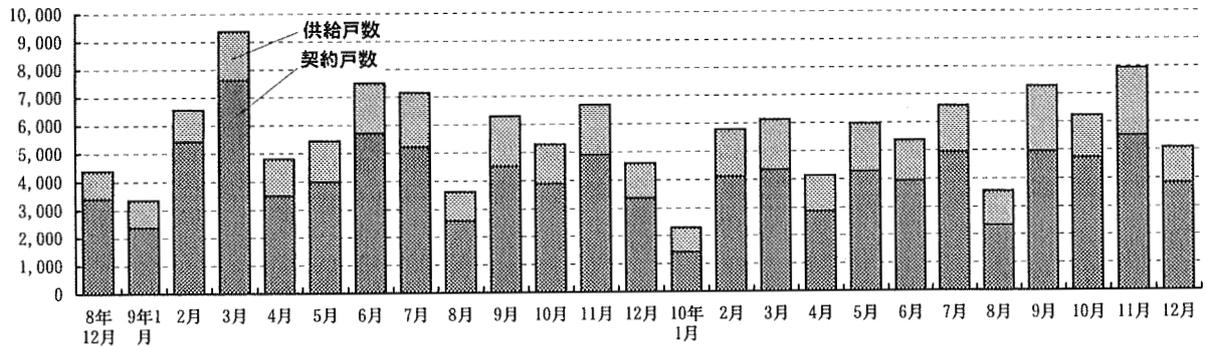
年月	供給戸数		発売月契約戸数		発売月 契約率(%)	期末全残戸数	
	戸数	前年比(%)	戸数	前年比(%)		戸数	前年比(%)
平成5年(1993)	44,270	68.7	36,864	93.0	83.3	6,749	▲23
平成6年(1994)	79,897	80.5	68,252	85.1	85.4	8,583	27.2
平成7年(1995)	84,885	6.2	66,606	▲2.4	78.5	10,447	21.7
平成8年(1996)	82,795	▲2.5	68,772	3.3	83.1	8,330	▲20.3
平成9年(1997)	70,543	▲14.8	53,011	▲22.9	75.1	9,887	18.7
平成8年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
平成10年1月	2,288	▲31.5	1,419	▲40.1	62.0	9,322	21.4
2月	5,780	▲11.9	4,108	▲24.5	71.1	9,486	30.3
3月	6,122	▲34.6	4,347	▲42.9	71.0	9,999	24.4
4月	4,116	▲14.1	2,852	▲18.4	69.3	9,717	22.3
5月	5,975	10.1	4,269	7.5	71.4	9,751	21.4
6月	5,369	▲28.3	3,930	▲31.1	73.2	9,766	13.1
7月	6,590	▲7.8	4,936	▲5.3	74.9	9,931	6.4
8月	3,553	▲1.3	2,334	▲9.6	65.7	10,031	12.1
9月	7,282	15.9	4,954	10.3	68.0	10,797	17.9
10月	6,231	18.1	4,726	22.0	75.8	10,514	15.1
11月	7,928	18.8	5,518	12.5	69.6	11,261	17.0
12月	5,074	10.6	3,827	14.0	75.4	11,107	12.3

資料：(株)不動産経済研究所「マンション市場動向」

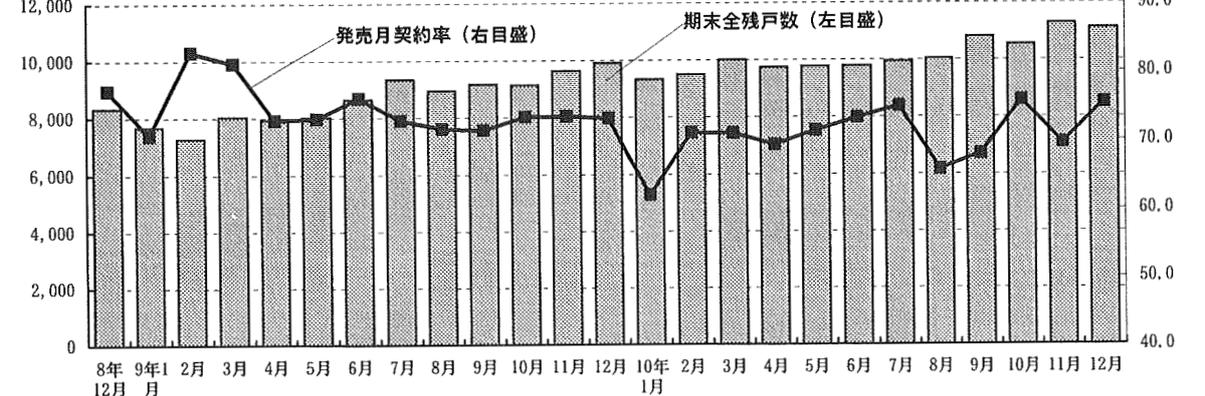
注1. 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

2. リゾートマンションは含まず

戸



戸



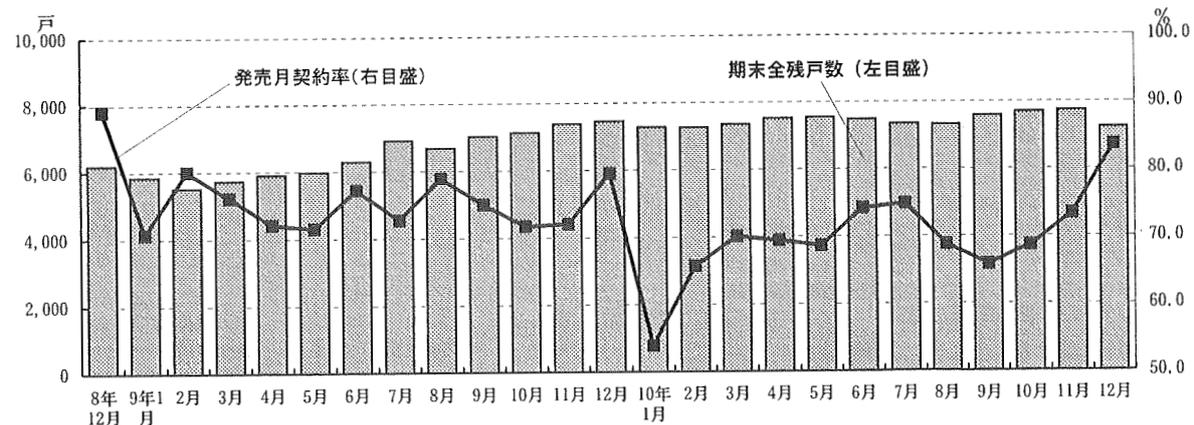
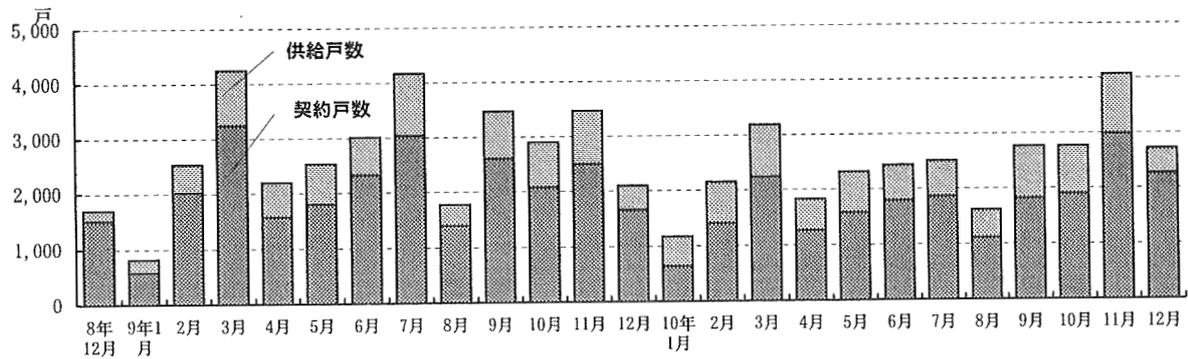
近畿圏新築マンション供給戸数他推移

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5年(1993)	20,772	71.4	16,576	105.4	79.8	5,393	▲29
平成6年(1994)	38,957	87.5	32,349	95.2	83.0	6,275	16.4
平成7年(1995)	38,611	▲0.9	29,570	▲8.6	76.6	6,596	5.1
平成8年(1996)	44,430	15.1	36,103	22.1	81.3	6,185	▲6.2
平成9年(1997)	33,147	▲25.4	24,787	▲31.3	74.8	7,449	20.4
平成8年12月	1,703	▲17.2	1,518	0.5	89.1	6,185	▲6.2
平成9年1月	819	▲27.6	579	▲33.2	70.7	5,841	▲0.2
2月	2,524	▲37.2	2,020	▲41.7	80.0	5,508	▲0.4
3月	4,247	▲5.1	3,234	▲13.9	76.1	5,729	7.1
4月	2,187	▲42.3	1,576	▲51.3	72.1	5,905	11.0
5月	2,520	▲17.4	1,802	▲30.0	71.5	5,973	13.2
6月	3,009	▲27.8	2,323	▲34.8	77.2	6,293	18.0
7月	4,165	▲21.0	3,029	▲28.3	72.7	6,912	20.9
8月	1,775	▲44.5	1,400	▲45.1	78.9	6,678	14.7
9月	3,465	▲63.8	2,600	▲64.7	75.0	7,023	▲3.1
10月	2,890	61.6	2,072	65.0	71.7	7,127	5.4
11月	3,458	52.4	2,491	44.2	72.0	7,388	12.8
12月	2,088	22.6	1,661	9.4	79.5	7,449	20.4
平成10年1月	1,172	43.1	632	9.2	53.9	7,272	24.5
2月	2,143	▲15.1	1,409	▲30.2	65.7	7,247	31.6
3月	3,180	▲25.1	2,230	▲31.0	70.1	7,343	28.2
4月	1,825	▲16.6	1,266	▲19.7	69.4	7,513	27.2
5月	2,310	▲8.3	1,584	▲12.1	68.6	7,539	26.2
6月	2,422	▲19.5	1,797	▲22.6	74.2	7,462	18.6
7月	2,493	▲40.1	1,864	▲38.5	74.8	7,344	6.3
8月	1,617	▲8.9	1,112	▲20.6	68.8	7,316	9.6
9月	2,758	▲20.4	1,815	▲30.2	65.8	7,586	8.0
10月	2,763	▲4.4	1,896	▲8.5	68.6	7,686	7.8
11月	4,066	17.6	2,982	19.7	73.3	7,731	4.6
12月	2,703	29.5	2,257	35.9	83.5	7,224	▲3.0

資料：(株)不動産経済研究所「マンション市場動向」

注1. 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県

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5年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
平成10年3月	4.6	4.6	6.0
6月	4.7	4.6	6.3
9月	4.9	4.8	6.6
12月	5.4	5.3	7.3

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

