

## 【研究ノート 2】

# 不動産業業況等調査に見る平成11年の不動産業

飯村 喜保

### 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11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11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カ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11年1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11年1月1日時点の経営の状況（現況）は、住宅・宅地分譲業は-59.8、ビル賃貸業は-34.8、不動産流通業は-58.6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カ月後の経営の見通しに関しては、住宅・宅地分譲業で-7.1と業況が悪化するという見方がわずかに多く、ビル賃貸業は-32.6、不動産流通業は-14.1といずれも業況が悪化するという見方が多かった。

4月1日時点では、経営の現況は、住宅・宅地分譲業で-3.6と前期と比較して大幅な改善がみられた。また不動産流通業でもマイナス幅の改善がみられたが、ビル賃貸業はほぼ前期と同様のマイナス指数であった。

また、3カ月後の経営の見通しに関しては、不動産流通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0.8）が、住宅・宅地分譲業では前期とほぼ同様の指数であり、ビル賃貸業は若干マイナス幅の縮小を示した。

7月1日時点では、経営の現況は、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業及び不動産流通業いずれも前期と比較してやや悪化した。また、3カ月後の経営の見通しに関しても、三業種ともに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・宅地分譲業でマイナス幅が縮小し、良いとの見方と悪いとの見方が拮抗した（指数-0.9）ものの、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カ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ややマイナス幅が拡大し、ビル賃貸業ではわずかではあるがマイナス幅の縮小を示した。

平成12年1月1日時点では、経営の現況は、住宅・宅地分譲業で-8.8とやや悪化した。ビル賃貸業及び不動産流通業においては、前期と比較してわずかに改善したものの依然大幅なマイナス指数で推移している。

一方、3カ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若干マイナス幅の改善がみられたが、ビル賃貸業については前期とほぼ同様のマイナス指数であった。

### 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、平成11年1月1日時点においては「減少傾向」が50%弱を占めていたが、4月1日及び7月1日時点では30%前後、10月1日及び12年1月1日時点では20%台前半の水準で推移した。一方「増加傾向」は期毎に遡増で推移していたが、12年1月1日時点では21.1%とやや低下した。

##### ② 成約件数

成約件数については、平成11年1月1日時点と4月1日時点との比較で「増加傾向」が29.4%から51.3%へと大幅に増加したが、7月1日時点以降は20%

台前半の水準で推移し、「減少傾向」の割合が上回っている。

③ 在庫戸数

在庫戸数については、平成11年1月1日時点と4月1日時点との比較で「減少傾向」が36.2%から58.9%へと増加したが、7月1日時点以降は徐々に減少し、12年1月1日時点では「横ばい」の割合の方が上回った。

④ 販売価格の動向

平成11年1月1日時点では「低下傾向」が78.9%を占めていたが、4月1日時点以降は概ね「低下傾向」が60%前後、「変わらない」が40%前後の水準で推移した。

(2) ビル賃貸業 (図3)

① 空室の状況

平成11年1月1日時点では「減少傾向」がわずかに3.3%であったが、その後徐々に上昇し、12年1月1日時点においては18.6%となった。一方「増加傾向」の割合は11年1月1日及び4月1日時点が40%前後であったが、10月1日及び12年1月1日時点においては30%前後で推移している。

② 成約賃料の動向

「低下傾向」が概ね40%前後の水準で推移しているが、10月1日時点だけは23.8%とやや減少した。「上昇傾向」は10月1日時点まで0%であったが、平成12年1月1日時点において4.2%の割合を示した。

(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、「増加傾向」の割合が4月1日時点で19.0%であったが、7月1日時点以降は10%を下回る水準で推移している。一方「減少傾向」の割合は、7月1日及び平成12年1月1日時点において40%台前半と比較的高い水準を示した。

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「横ばい」の割合が逡減し、10月1日及び平成12年1月1日時点においては「やや下落」の割合が50%を超える水準となった。

#### 4. 平成11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、年間合計で見ると首都圏で86,297戸、近畿圏で35,625戸であり、対前年比ではそれぞれ30.1%、21.0%の大幅な増加となった。これに対する平均月間契約率は、首都圏で79.0%、近畿圏で78.5%と対前年比でそれぞれ7.8ポイント、7.7ポイント上昇した。また、12月末の販売在庫数は、首都圏で8,712戸、近畿圏で5,338戸と対前年比それぞれ2,395戸、1,886戸の減少となった（参考1）（株）不動産経済研究所「マンション市場動向」より）。これは、平成10年後半から住宅金融公庫の基準金利の底値感や政府による住宅取得促進税制の拡充などの効果で、住宅購入意欲が高まり需要が上向いたのが主な要因と考えられる。

不動産業業況等調査においても、経営の状況は年間を通じて依然マイナスの指数ではあるものの、平成10年が概ね50%前後の水準であったのと比べると、かなり改善したといえる。特に平成11年4月期においては、経営の状況指数が前期の-59.8から-3.6へと大幅な改善の傾向を示した。また、成約件数で「増加傾向」の割合が、在庫戸数では「減少傾向」の割合がそれぞれ上昇した。さらに、3カ月後の経営の見通しをみると、11年1月期において-7.1と改善の兆しを示しており、経営の状況指数の推移に先行したものとなった。

しかし、7月期においては、経営の状況・3カ月後の経営の見通しともにわずかではあるが悪化し、住宅市場の回復基調に一服感がみられた。10月期には経営の状況指数にやや改善の傾向がみられたが、12年1月期で再び悪化するという推移を示した。3カ月後の経営の見通しについては、7月期以降-10%を超える指数となっている。成約件数でも、7月期以降は11年1月期とほぼ同じ様相を呈している。住宅ローン金利の段階的な引き上げで、住宅の売れ行きが落ち込むと予想されることから、景況感は再び悪化する方向にある。

また、在庫戸数についての「減少傾向」という回答が逡減しつつあり、販売価格の動向においても依然「低下傾向」が過半を占める結果となっている。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分譲業者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年に入ってから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始め、東京23区・東京都心5区ともに平成11年9月時点で6.0%、12月時点では5.9%の水準を示し、大阪においては11年12月時点で9.0%とここ数年間で最も悪い水準となっている〈参考2〉。

本業況等調査においても、経営の現況・3カ月後の見通しともに依然として大幅なマイナス指数を示しており、厳しい経営環境にあるとの判断が続いている。また、空室の状況については「増加傾向」の割合がほぼ30%を超えており、成約賃料の動向も10月期以外は40%超が「低下傾向」の結果となっている。

## (3) 不動産流通業について

不動産流通業については、上記住宅・宅地分譲業と同様、平成10年後半以降の住宅購入意欲の高まりを反映し、11年4月期において、経営の状況指数の改善がみられ、3カ月後の経営の見通しはプラスに転じた。さらに成約件数の動向において「減少傾向」の割合が低下し、「増加傾向」の割合が19%を占めるなど、不動産取引の活発化を裏付ける結果となった。しかしながら、7月期には「減少傾向」の割合が再び40%を超え、成約件数の伸びに陰りがみられ、取引価格の動向においても、10月期以降「やや下落」とする回答が過半を占めるようになった。経営の状況指数が1年を通じて-30%を超える水準にあることから、不動産流通業においても依然として厳しい状況にあるといえる。今後の見通しにやや改善の兆しが窺えるものの、景気の動向に大きく左右されると思われる。

[いいむら よしやす]

[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11年1月1日	平成11年4月1日	平成11年7月1日	平成11年10月1日	平成12年1月1日
現況	-59.8	-3.6	-11.8	-0.9	-8.8
3カ月後	-7.1	-6.4	-11.1	-15.5	-10.5

2. ビル賃貸業

	平成11年1月1日	平成11年4月1日	平成11年7月1日	平成11年10月1日	平成12年1月1日
現況	-34.8	-36.2	-43.1	-43.3	-37.9
3カ月後	-32.6	-23.2	-27.6	-25.0	-24.1

3. 不動産流通業

	平成11年1月1日	平成11年4月1日	平成11年7月1日	平成11年10月1日	平成12年1月1日
現況	-58.6	-32.5	-38.9	-35.2	-33.6
3カ月後	-14.1	0.8	-5.6	-14.8	-11.8

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

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10年12月	平成11年3月	平成11年6月	平成11年9月	平成11年12月
主要企業	-45	-21	-6	3	-3
中小企業	-39	-24	-11	-13	-14

図1 不動産業業況指数の経緯

図1-1 経営の状況

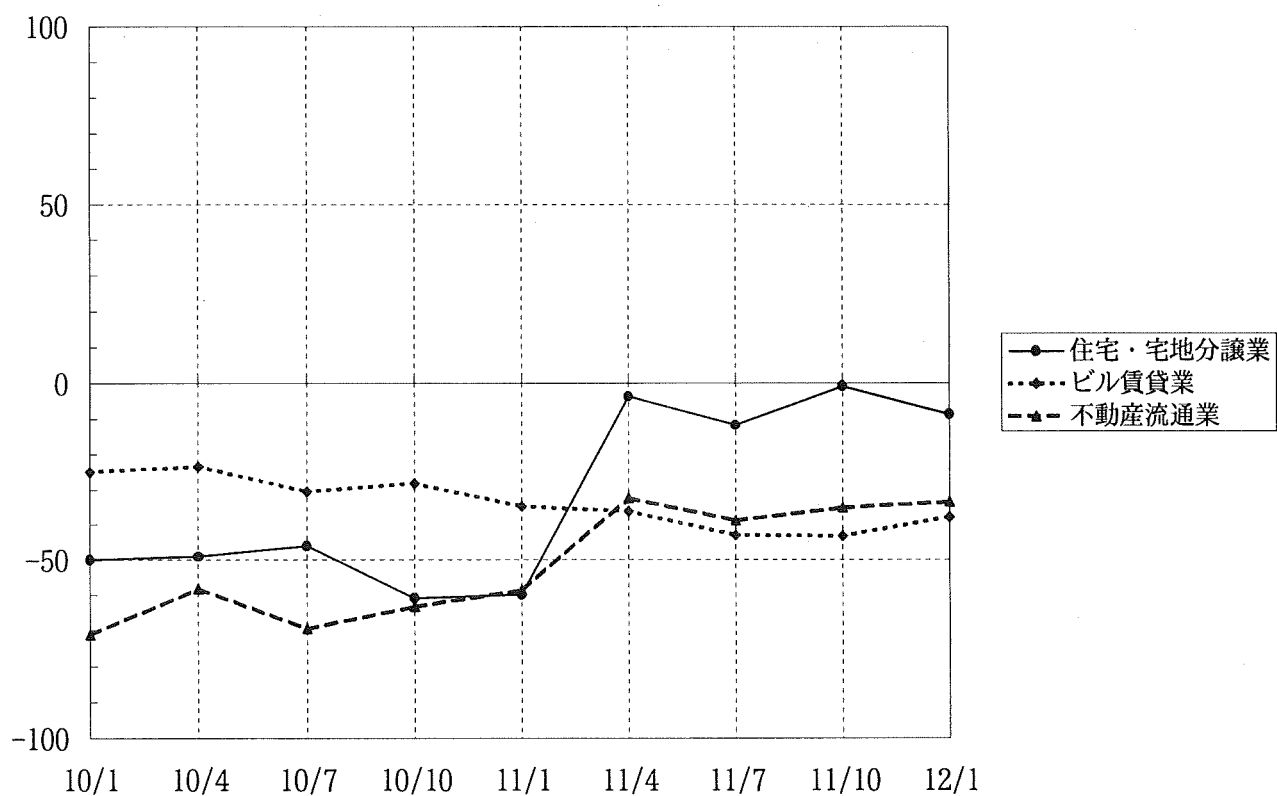


図1-2 3ヵ月後の経営の見通し

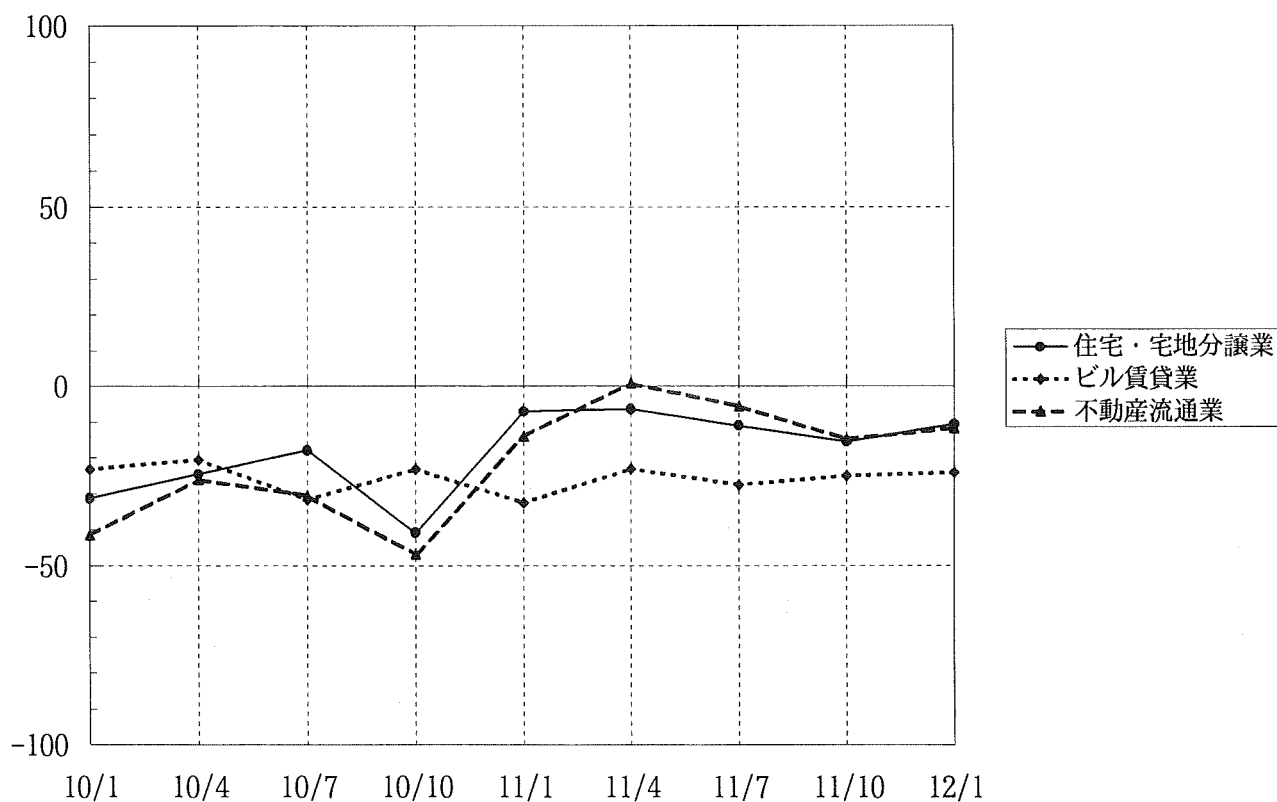


図2 住宅・宅地分譲業

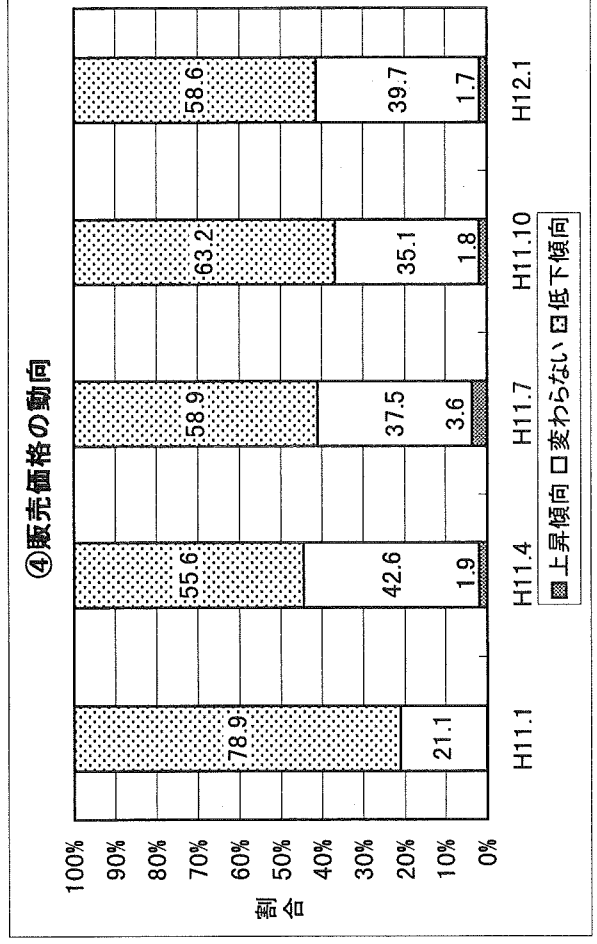
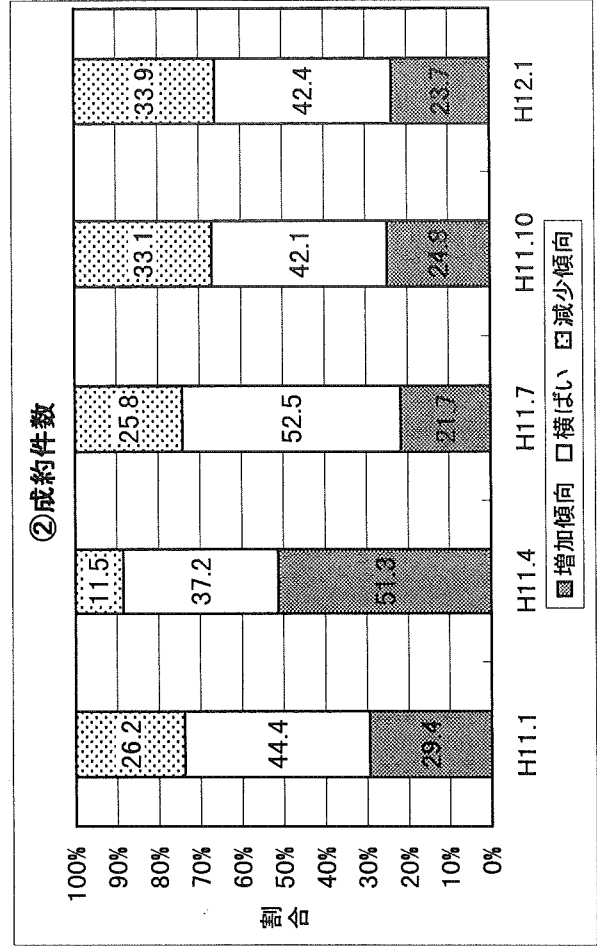
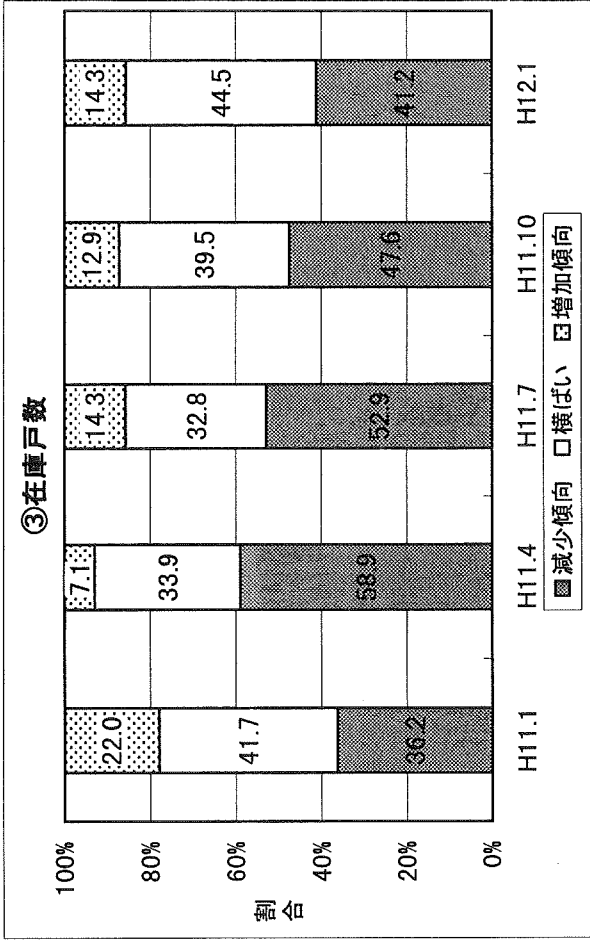
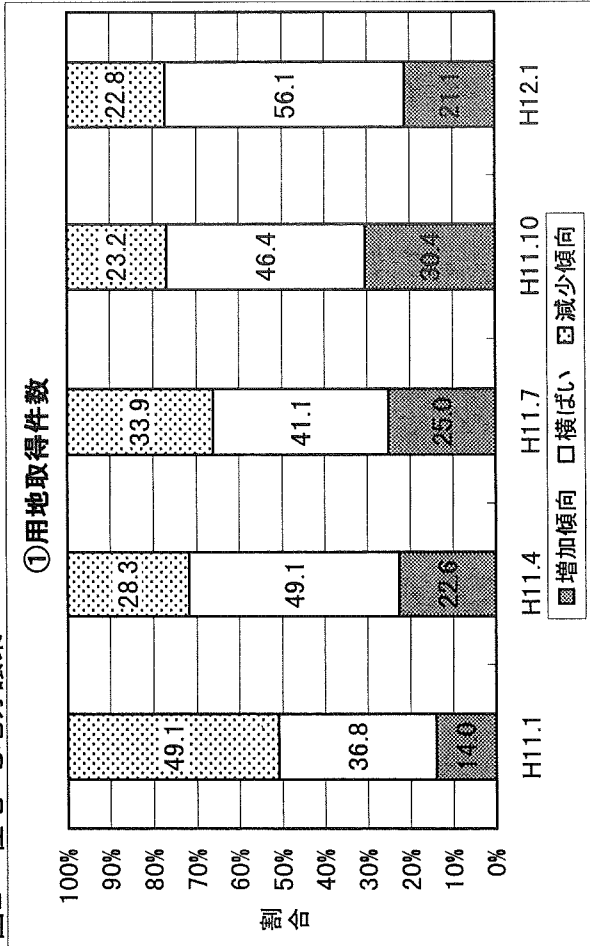




図3 ビル賃貸業

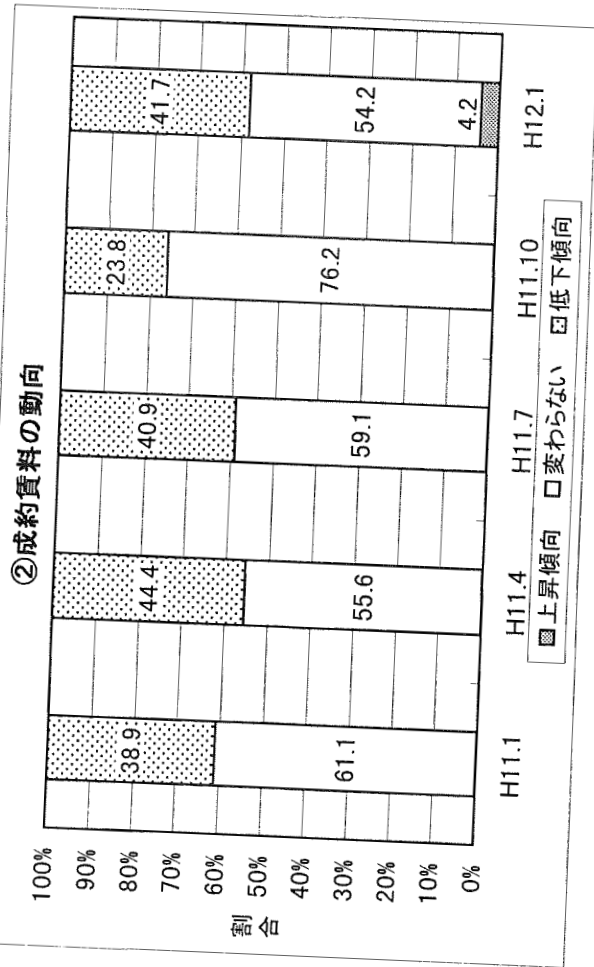
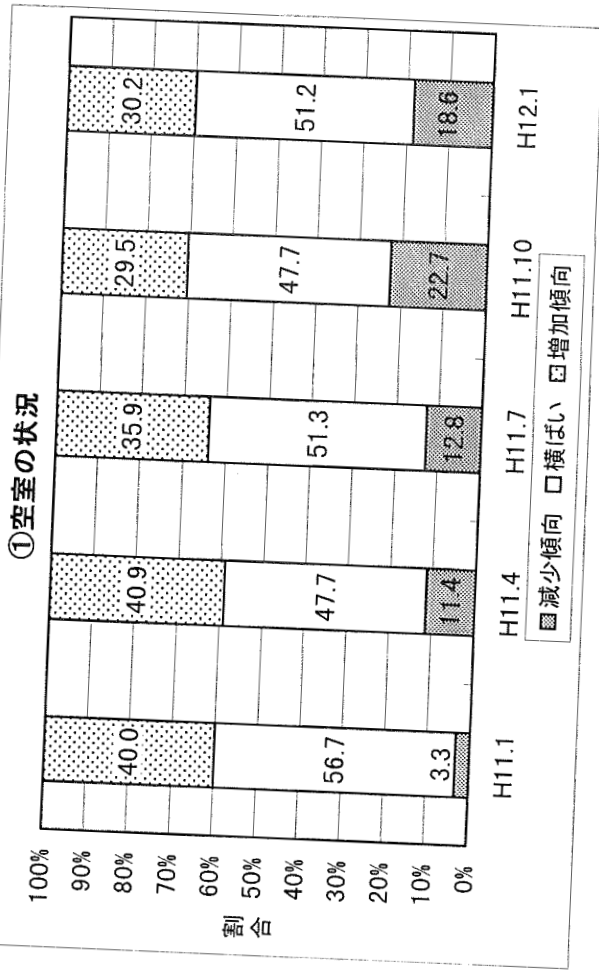
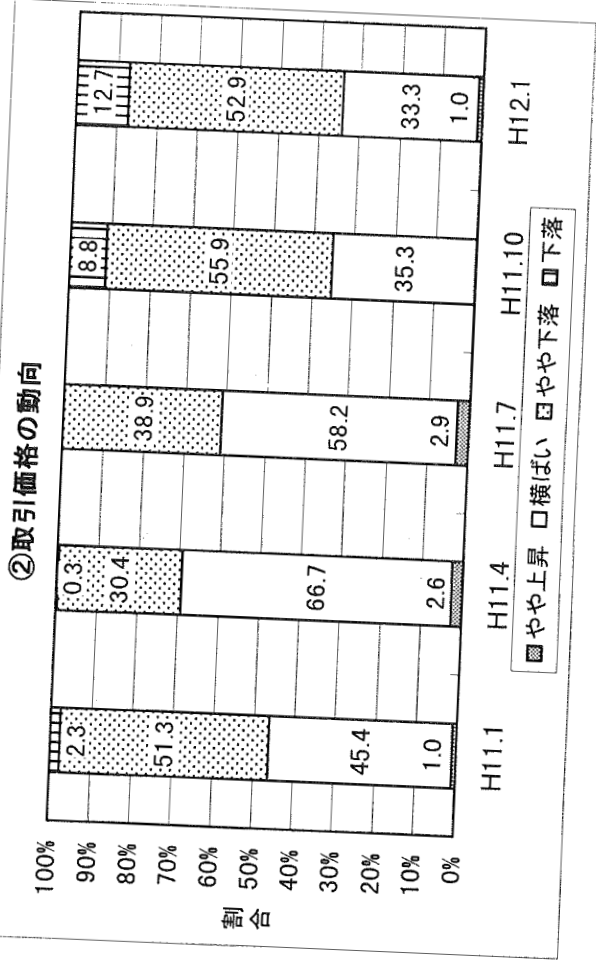
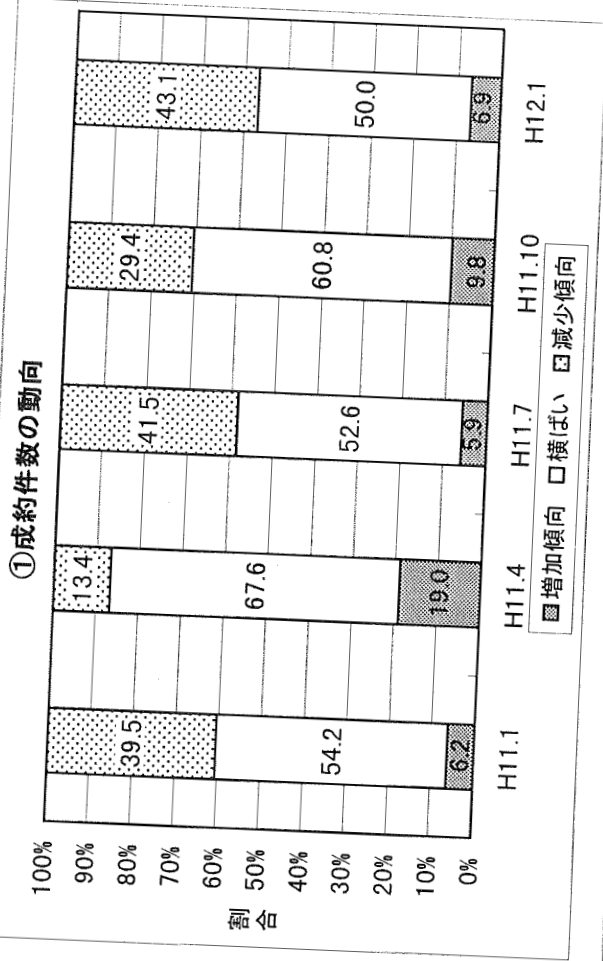


図4 不動産流通業



<参考1>

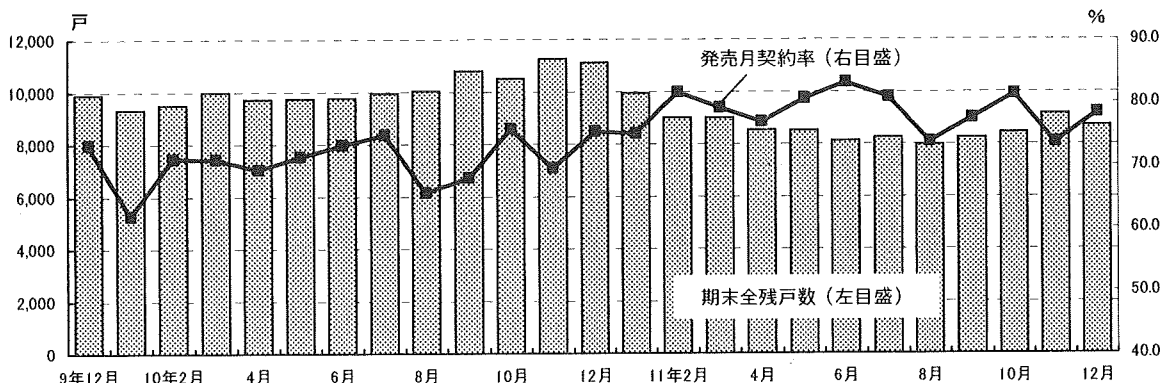
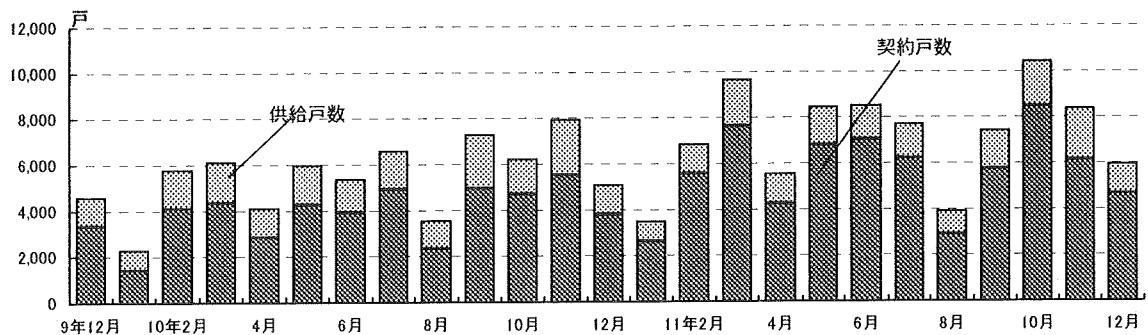
首都圏新築マンション供給戸数他推移

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10年(1998)	66,308	▲6.0	47,220	▲10.9	71.2	11,107	12.3
平成11年(1999)	86,297	30.1	68,167	44.4	79.0	8,712	▲21.6
平成9年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
平成11年1月	3,477	52.0	2,612	84.1	75.1	9,949	6.7
2月	6,849	18.5	5,592	36.1	81.6	9,017	▲4.9
3月	9,657	57.7	7,644	75.8	79.2	8,996	▲10.0
4月	5,557	35.0	4,274	49.9	76.9	8,530	▲12.2
5月	8,458	41.6	6,814	59.6	80.6	8,514	▲12.7
6月	8,509	58.5	7,069	79.9	83.1	8,114	▲16.9
7月	7,704	16.9	6,224	26.1	80.8	8,236	▲17.1
8月	3,919	10.3	2,890	23.8	73.7	7,984	▲20.4
9月	7,430	2.0	5,759	16.2	77.5	8,250	▲23.6
10月	10,428	67.4	8,480	79.4	81.3	8,449	▲19.6
11月	8,360	5.4	6,149	11.4	73.6	9,153	▲18.7
12月	5,949	17.2	4,660	21.8	78.3	8,712	▲21.6

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

注2. リゾートマンションは含まず



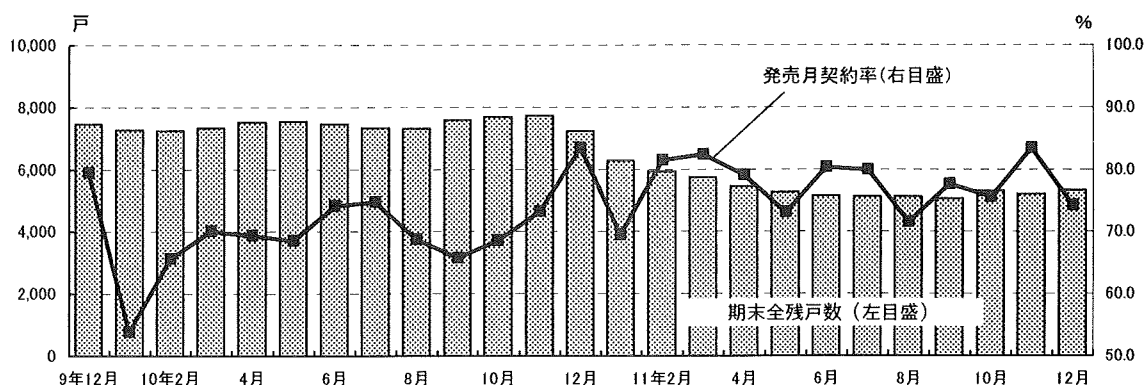
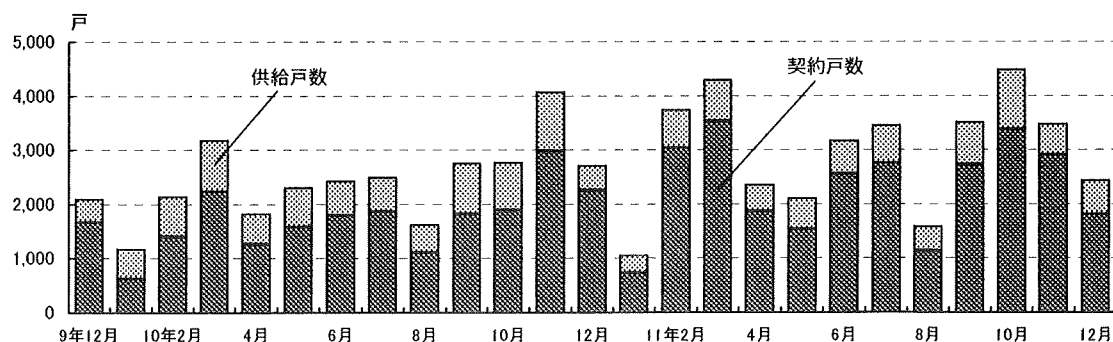
### 近畿圏新築マンション供給戸数他推移

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10年(1998)	29,452	▲11.1	20,844	▲15.9	70.8	7,224	▲3.0
平成11年(1999)	35,625	21.0	27,967	34.2	78.5	5,338	▲26.1
平成9年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
平成11年1月	1,048	▲10.6	728	15.2	69.5	6,275	▲13.7
2月	3,731	74.1	3,042	115.9	81.5	5,931	▲18.2
3月	4,289	34.9	3,533	58.4	82.4	5,734	▲21.9
4月	2,356	29.1	1,864	47.2	79.1	5,458	▲27.4
5月	2,104	▲8.9	1,538	▲2.9	73.1	5,268	▲30.1
6月	3,170	30.9	2,548	41.8	80.4	5,142	▲31.1
7月	3,450	38.4	2,760	48.1	80.0	5,122	▲30.3
8月	1,583	▲2.1	1,134	2.0	71.6	5,118	▲30.0
9月	3,514	27.4	2,729	50.4	77.7	5,070	▲33.2
10月	4,476	62.0	3,383	78.4	75.6	5,317	▲30.8
11月	3,474	▲14.6	2,902	▲2.7	83.5	5,200	▲32.7
12月	2,430	▲10.1	1,806	▲20.0	74.3	5,338	▲26.1

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6年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
平成11年3月	5.3	5.1	7.5
6月	5.6	5.6	8.3
9月	6.0	6.0	8.6
12月	5.9	5.9	9.0

資料：生駒シービー・リチャードエリス㈱「OFFICE MARKET REPORT」

注 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

