

【研究ノート 3】

不動産業業況等調査に見る平成12年の不動産業

萩原克之

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、旧建設省及び旧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12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12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12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12年1月1日時点の経営の状況（現況）は、住宅・宅地分譲業は-8.8、ビル賃貸業は-37.9、不動産流通業は-33.6であり、住宅・宅地分譲業は経営の状況が悪いという見方がわずかに多く、ビル賃貸業及び不動産流通業は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-10.5、ビル賃貸業は-24.1、不動産流通業は-11.8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8.8と前期と比較して改善がみられた、プラス指数に転じた。また不動産流通業でもわずかにマイナス幅の改善がみられたが、ビル賃貸業はわずかにマイナス幅が拡大した。

また、3カ月後の経営の見通しに関しては、不動産流通業は、わずかにマイナス幅が縮小し、住宅・宅地分譲業及びビル賃貸業もマイナス幅が縮小し、住宅・宅地分譲業については、プラス指数に転じた。

7月1日時点では、経営の現況は、ビル賃貸業は前期と比較して改善し、不動産流通業ではやや改善したものの、住宅・宅地分譲業は悪化し、再びマイナス指数となった。

3カ月後の経営の見通しに関しては、ビル賃貸業及び不動産流通業でマイナス幅の縮小がわずかに見られたが、住宅・宅地分譲業では再び悪化し、マイナス指数となった。

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わずかに縮小し、ビル賃貸業では、前期とほぼ同様のマイナス指数を示したが、不動産流通業については、マイナス幅がやや拡大した。

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13年1月1日時点では、経営の現況は、住宅・宅地分譲業で-11.2とやや悪化した。ビル賃貸業及び不動産流通業においても、前期と比較して悪化している。

3カ月後の経営の見通しに関しては、住宅・宅地分譲業は前期とほぼ同様のマイナス指数であるが、ビル賃貸業ではややマイナス幅が拡大し、不動産流通業もマイナス幅が拡大している。

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）

① 用地取得件数

用地取得件数は、平成12年1月1日時点と4月1日時点との比較で「増加傾向」が21.1%から30.4%へと増加したが、7月1日時点では18.3%と減少し、それ以後、20%前後の水準で推移した。「横ばい」は1年間を通して概ね60%前後の水準を占めた。

② 成約件数

成約件数については、平成12年1月1日時点と4月1日時点との比較で「増加傾向」がやや増加したが、7月1日時点以降は20%台前半の水準で推移し、13年1

