

【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

月1日時点では15.8%まで減少した。一方、「減少傾向」は1年間を通して概ね30%前後の水準で推移している。

③ 在庫戸数

在庫戸数については、平成12年1月1日時点と4月1日時点との比較で「減少傾向」がやや増加したが、4月1日時点以降は徐々に減少し、13年1月1日時点では29.3%まで減少した。一方、「増加傾向」は平成12年1月1日時点の14.3%から7月1日時点の7.3%まで徐々に減少したが、その後増加に転じ、平成13年1月1日時点では22.4%まで増加した。

④ 販売価格の動向

平成12年1月1日時点から10月1日時点までは「低下傾向」が60%前後で推移していたが、13年1月1日時点で65.4%に増加した。

(2) ビル賃貸業 (図3)

① 空室の状況

「減少傾向」の割合は、7月1日時点の29.8%をピークにその後徐々に減少し、13年1月1日時点においては15.4%となった。一方「増加傾向」の割合は12年1月1日時点の30.2%から7月1日時点では8.5%に減少したが、その後徐々に増加し、平成13年1月1日時点では25.6%に増加した。

② 成約賃料の動向

「変わらない」が平成12年1月1日及び4月1日時点では55%前後だったが、7月1日時点では72.7%、10月1日時点では83.3%に増加した。しかし、平成13年1月1日時点では54.5%まで大幅に減少した。「上昇傾向」は7月1日時点以降0%であった。

(3) 不動産流通業 (図4)

不動産流通業については、諸般の事情により7月1日時点調査を行うことができなかったため、当該時点については空欄とさせていただく。また、10月1日時点調査以降については、サンプル数が少ないため、参考として掲載したことをご了承ください。

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24.5%であったが、その他の時点では5%前後と低水準であった。

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、平成12年1月1日時点から10月1日時点までは、ほぼ同水準で推移したが、平成13年1月1日時点では「下落」の割合が21.8%に増加し、「横ばい」の割合が減少した。

4. 平成12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95,635戸、近畿圏で39,737戸であり、対前年比ではそれぞれ10.8%、11.5%の増加となった。これに対する平均月間契約率は、首都圏で79.6%、対前年比0.6ポイントのプラス、近畿圏で75.7%、対前年比2.8ポイントのマイナスとなった。また、12月末の販売在庫数は、首都圏で8,903戸、近畿圏で6,118戸と対前年比それぞれ191戸、780戸の増加となった（〈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、住宅金融公庫の基準金利が依然として低水準であったことや政府による住宅ローン控除制度などの効果で、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、住宅・宅地分譲業の経営の現況は年間を通じてビル賃貸業及び不動産流通業と比較してマイナス指数（平成12年4月1日時点を除く）ではあるが、低水準を維持している。しかし、平成11年4月1日時点以来、ほぼ同水準で推移しており、なかなか本格的回復まで至らず、足踏み状態が続いている様子が窺われる。

平成12年4月1日時点を見ると、経営の現況は、プラス指数（8.8）となったが、プラス指数は、平成6年10月1日時点（4.0）以来約5年半ぶりであった。3ヵ月後の経営の見通しも今年度唯一プラス指数（1.8）を示した。用地取得件数では、「増加傾向」が平成6年7月1日時点（30.9）以来の30%台を示した。また、成約件数における「増加傾向」及び在庫戸数における「減少傾向」の割合が今年

度調査のピークを指し示した。この時期は、新規分譲マンションの成約率が80%を超える月もあり、販売が好調だったことがわかる<参考1>。また、日経平均株価も19,000円台の高水準で推移しており、景気が全般的に好調であった。

しかし、7月1日時点においては、経営の現況・3ヵ月後の経営の見通しともにわずかではあるが悪化し、再びマイナス指数となった。日経平均株価も19,000円台から16,000円台まで下げており、景気の動向に歩調を合わせるように住宅市場にも悪化の兆しがみられはじめた。10月1日時点では経営の状況指数にやや改善がみられたが、平成13年1月1日時点では再び悪化するという推移を示した。3ヵ月後の経営の見通しについても7月1日時点以降マイナス10%前後の指数となっている。

在庫戸数における「増加傾向」という回答が7月1日時点を境に増加に転じ、成約件数における「増加傾向」も4月1日時点以降減少に転ずるなど、住宅市場は徐々に悪化する方向にある。

(2) ビル賃貸業について

ビル賃貸業に関しては、空室率は平成11年において東京23区・東京都心5区ともに5.1~6.0%、大阪で7.5~9.0%の水準を示しており、ここ数年で最も悪い水準であった。しかしながら、平成12年においては、東京23区・都心5区ともに3%台まで低下した。これは、外資系やIT関連企業を中心に需要が増加し、空室率を低下させたものと思われる。一方、大阪では年間を通して8%台後半の水準にあり、改善の傾向はあまりみられていない<参考2>。

本業況等調査においては、経営の状況はマイナス指数ではあるが、徐々に改善されてきた。しかし、平成13年1月1日時点では悪化に転じ、今年最悪の指数となっている。また、空室の状況及び成約賃料の動向ともに平成13年1月1日時点では悪化する方向にあり、今後の動向が懸念される。

(3) 不動産流通業について

不動産流通業についても、経営の状況はマイナス水準にあり、10月1日時点以降悪化に転じ、平成13年1月1日時点ではビル賃貸業と同様、今年最悪の水準となった。3ヵ月後の経営の見通しも今年最悪の水準にあり、さらに悪化するものと見込まれる。

成約件数の動向における「増加傾向」の割合は、4月1日時点では、住宅・宅地分譲業の成約件数における「増加傾向」と同様に高くなったが、その後再び5%前後の低水準を示しており、景気の動向に大きく左右されたことが窺える。

取引価格の動向においては、平成13年1月1日時点で「下落」の回答が21.8%に増加し、「やや下落」の回答と合わせた割合は、今年最も大きい割合を占める結果となった。

不動産流通業においても今後の見通しに改善の兆しがみえないばかりか、さらに悪化する可能性があり、依然として厳しい状況にある。

[はぎわら かつゆき]

[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12年1月1日	平成12年4月1日	平成12年7月1日	平成12年10月1日	平成13年1月1日
現況	-8.8	8.8	-5.8	-1.7	-11.2
3カ月後	-10.5	1.8	-7.5	-12.7	-12.0

2. ビル賃貸業

	平成12年1月1日	平成12年4月1日	平成12年7月1日	平成12年10月1日	平成13年1月1日
現況	-37.9	-39.3	-23.3	-22.7	-41.1
3カ月後	-24.1	-12.5	-3.4	-1.5	-8.9

3. 不動産流通業

	平成12年1月1日	平成12年4月1日	平成12年7月1日	平成12年10月1日	平成13年1月1日
現況	-33.6	-27.2	-24.6	-27.8	-40.9
3カ月後	-11.8	-7.9	-6.0	-11.1	-29.1

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

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11年12月	平成12年3月	平成12年6月	平成12年9月	平成12年12月
主要企業	-3	0	9	18	9
中小企業	-14	-11	-10	-4	-3

不動産業業況指数の経緯

図1-1 経営の状況

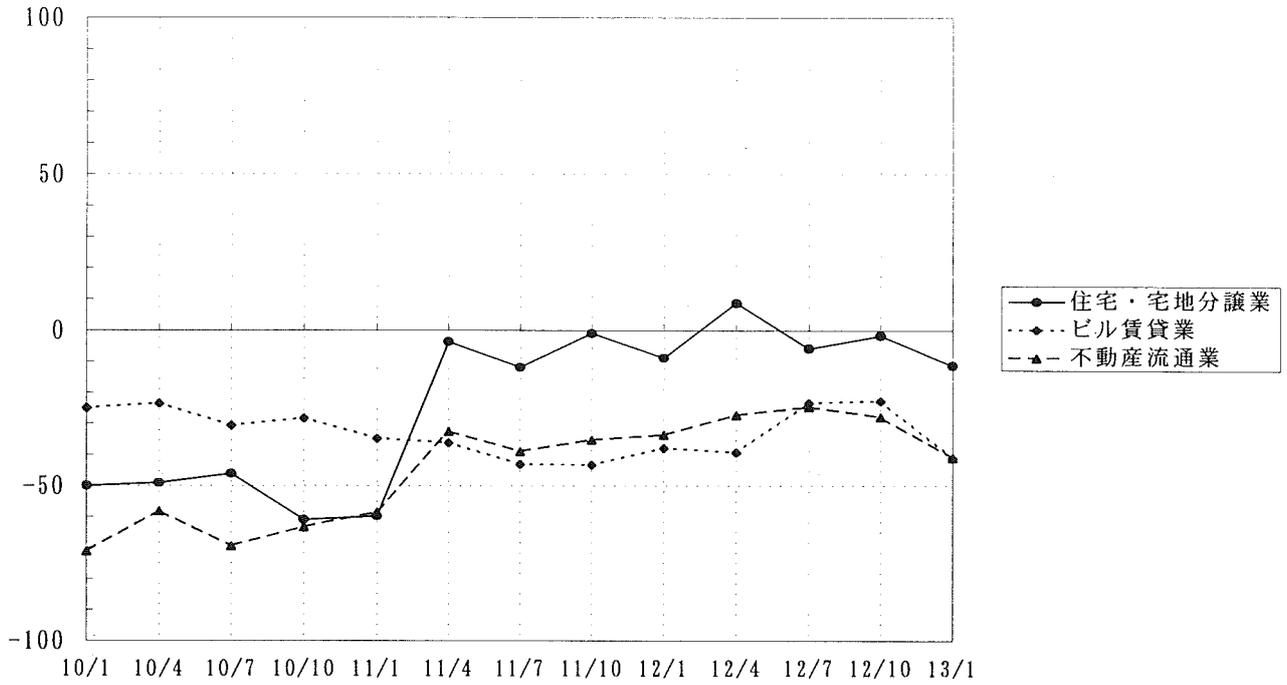


図1-2 3ヵ月後の経営の見通し

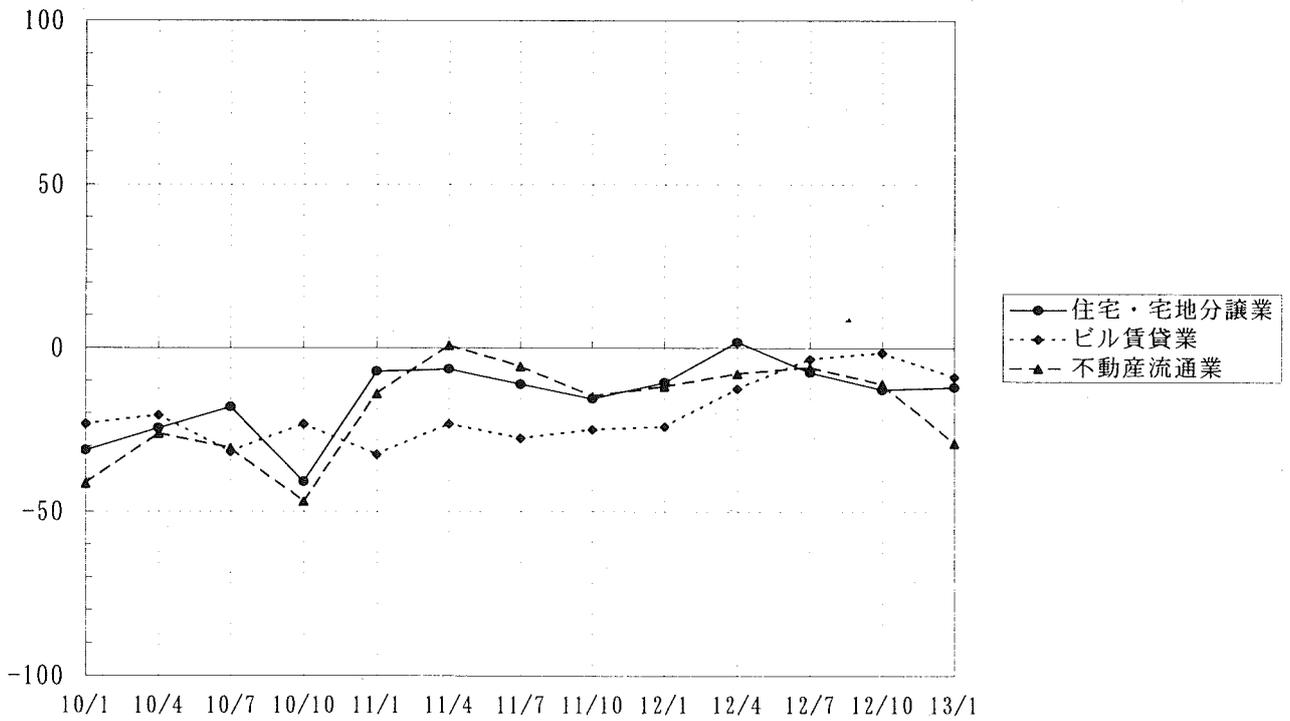


図2 住宅・宅地分譲業

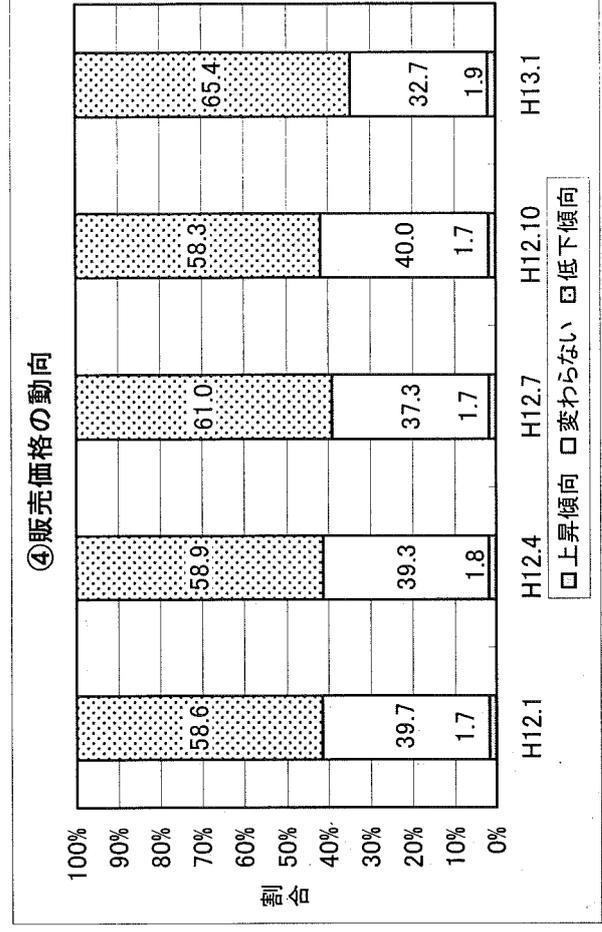
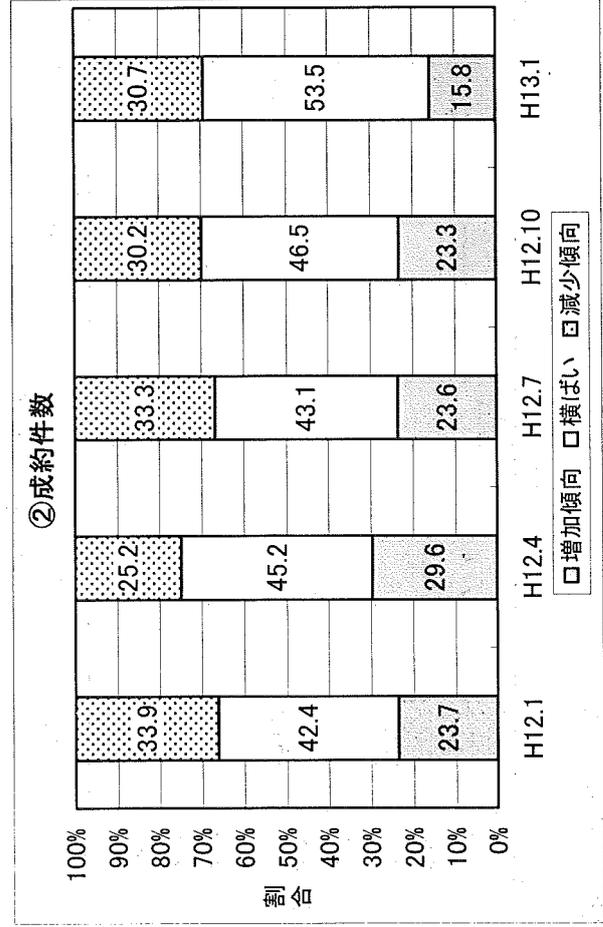
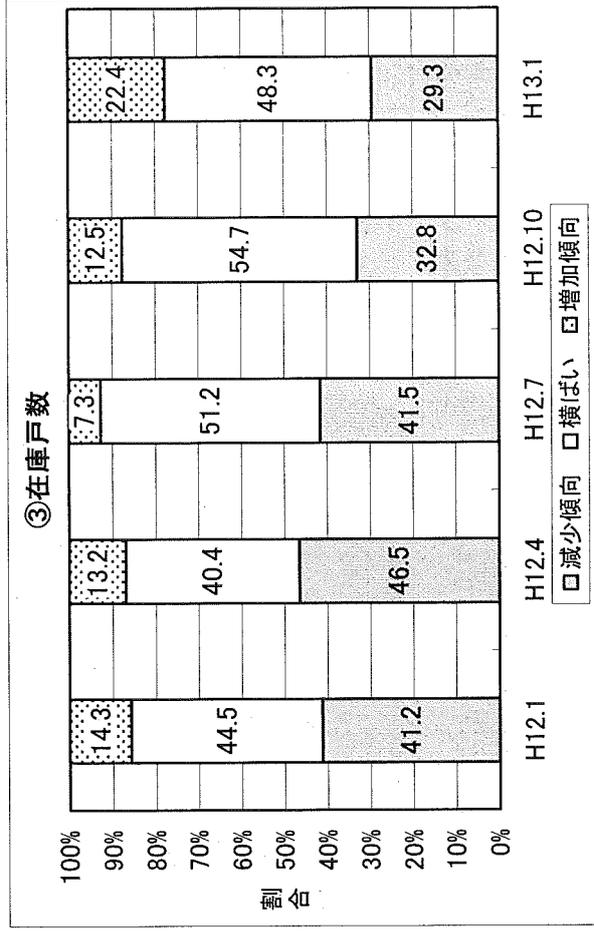
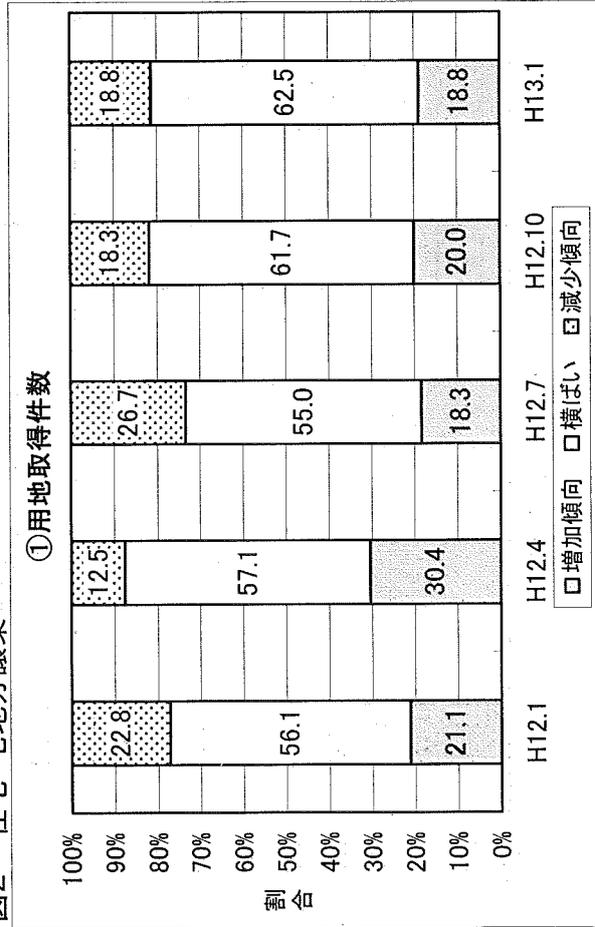


図3 ビル賃貸業

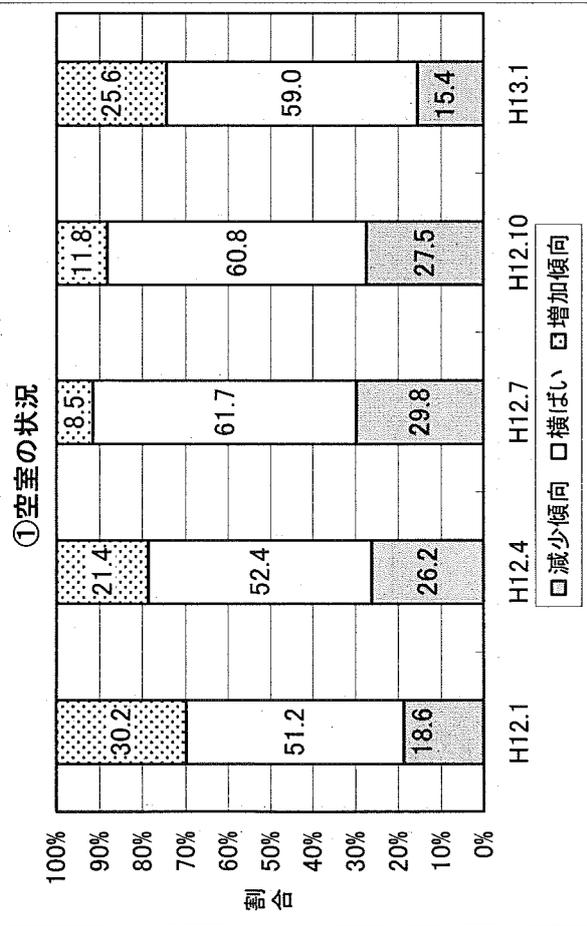


図4 不動産流通業

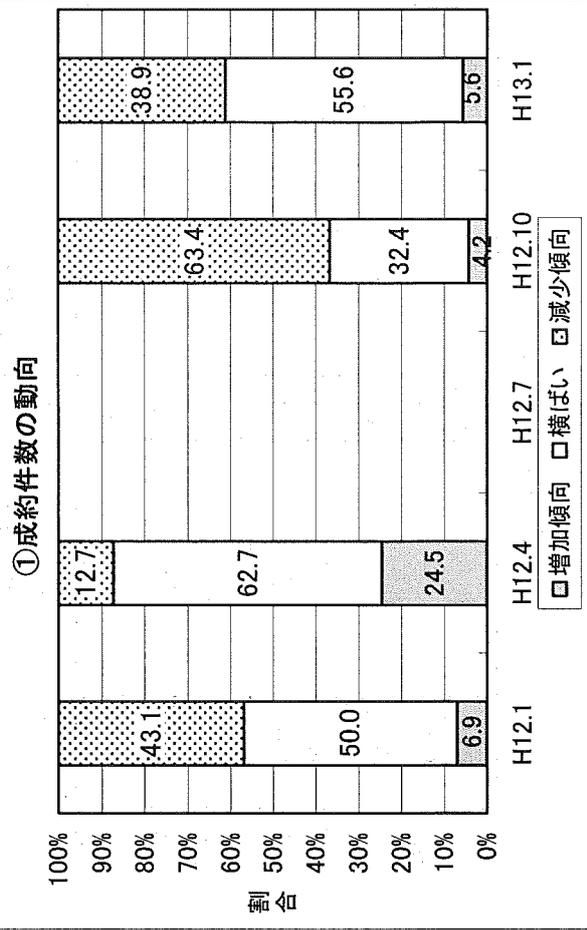


図3 ビル賃貸業

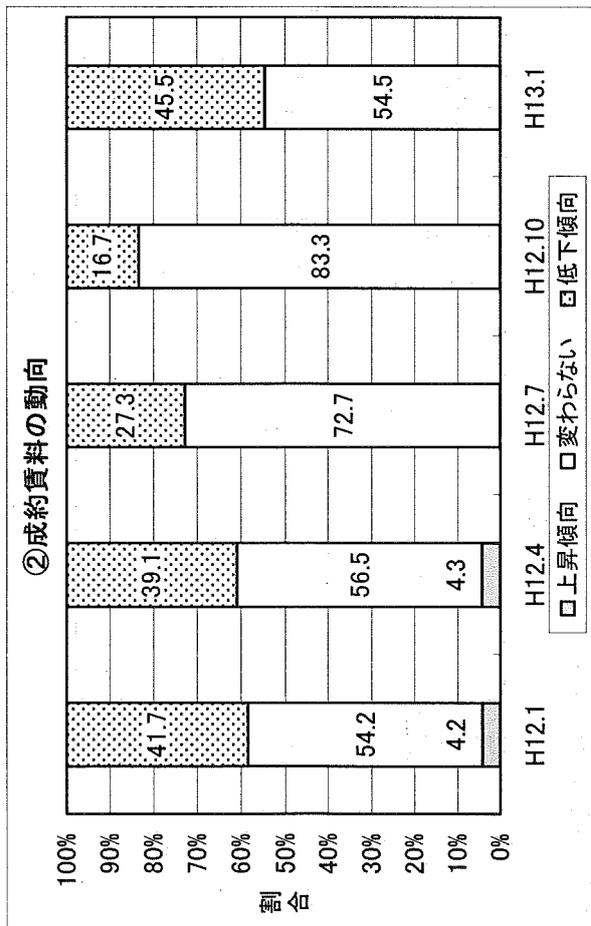
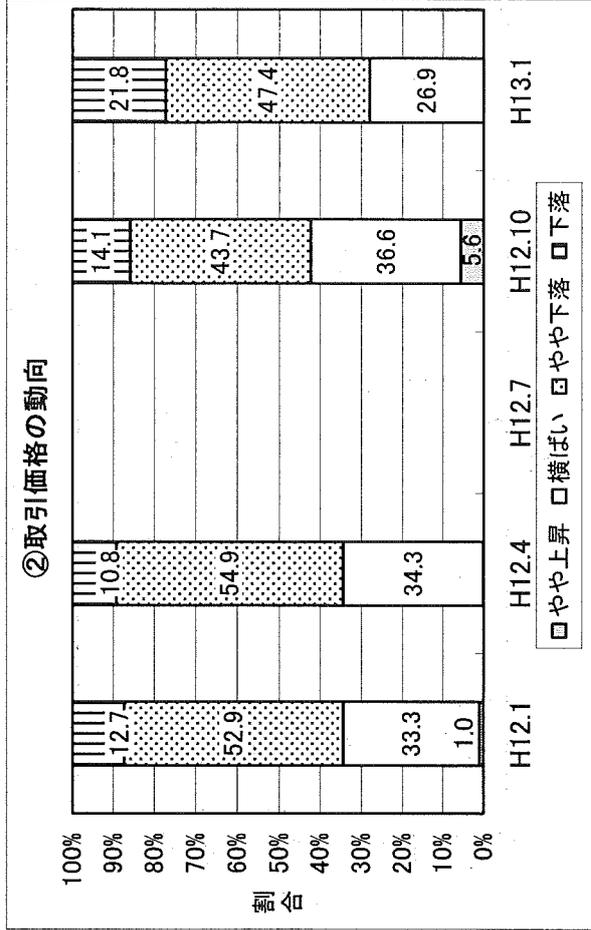


図4 不動産流通業



<参考1>

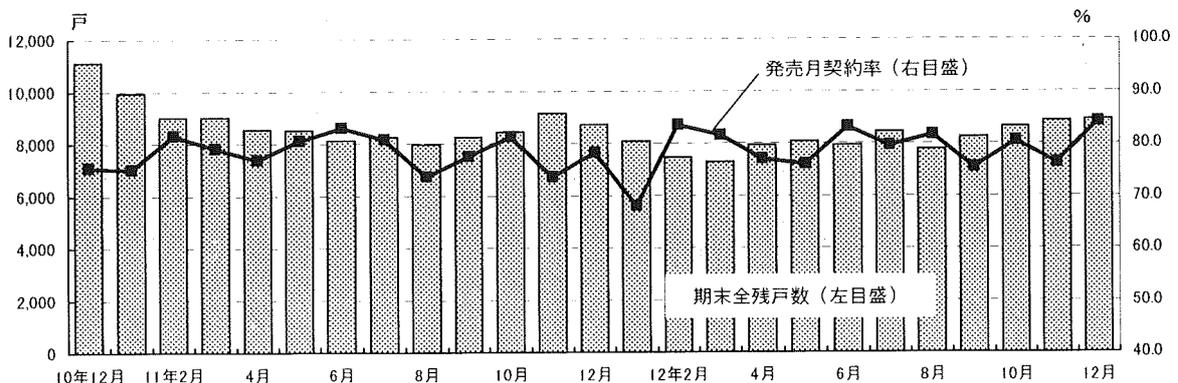
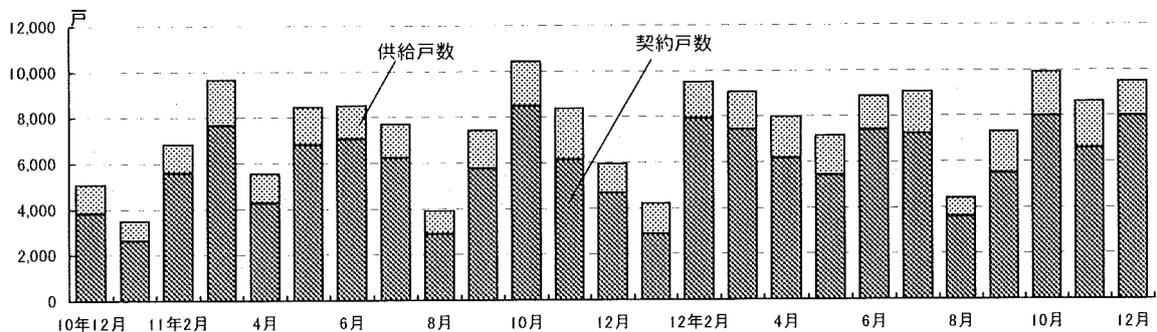
首都圏新築マンション供給戸数他推移

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12年(2000)	95,635	10.8	76,093	11.6	79.6	8,903	2.2
平成10年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
平成12年1月	4,224	21.5	2,876	10.1	68.1	8,063	▲19.0
2月	9,503	38.8	7,936	41.9	83.5	7,465	▲17.2
3月	9,083	▲5.9	7,410	▲3.1	81.6	7,298	▲18.9
4月	7,990	43.8	6,157	44.1	77.1	7,932	▲7.0
5月	7,134	▲15.7	5,427	▲20.4	76.1	8,080	▲5.1
6月	8,882	4.4	7,389	4.5	83.2	7,935	▲2.2
7月	9,081	17.9	7,230	16.2	79.6	8,450	2.6
8月	4,418	12.7	3,609	24.9	81.7	7,784	▲2.5
9月	7,298	▲1.8	5,503	▲4.4	75.4	8,253	0.0
10月	9,904	▲5.0	7,977	▲5.9	80.5	8,640	2.3
11月	8,629	3.2	6,585	7.1	76.3	8,863	▲3.2
12月	9,489	59.5	7,994	71.5	84.2	8,903	2.2

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



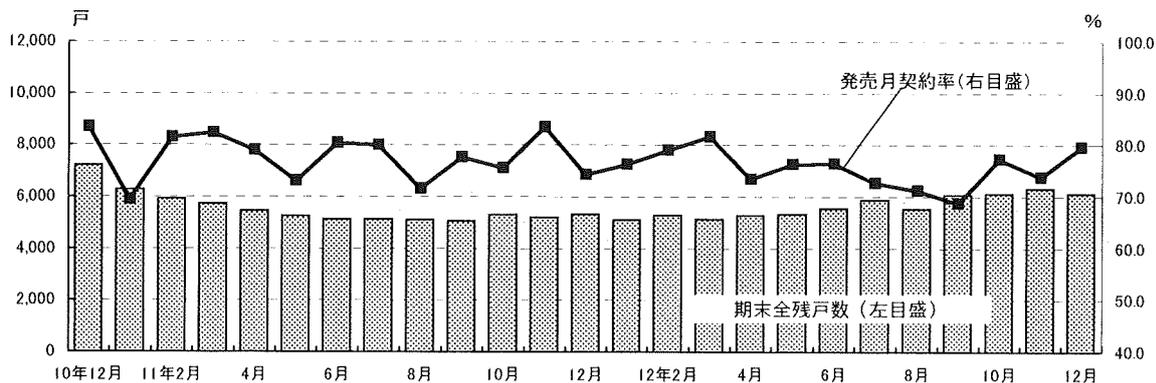
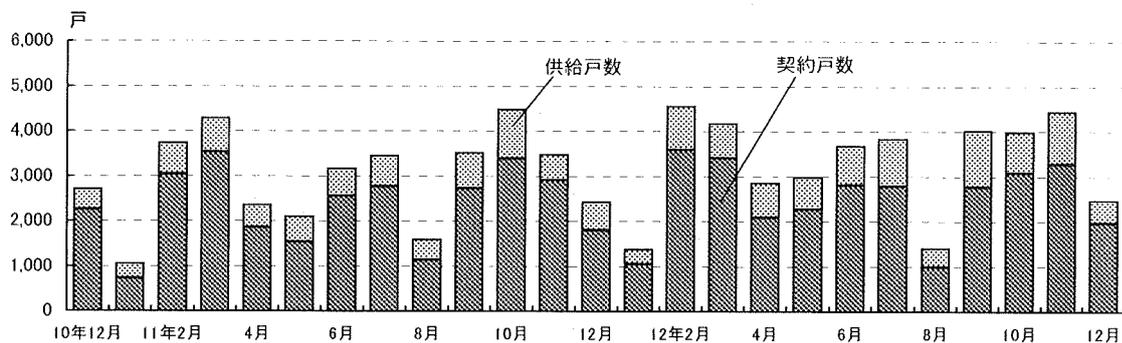
近畿圏新築マンション供給戸数他推移

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12年(2000)	39,737	11.5	30,089	7.6	75.7	6,118	14.6
平成10年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
平成12年1月	1,382	31.9	1,054	44.8	76.3	5,096	▲18.8
2月	4,551	22.0	3,595	18.2	79.0	5,280	▲11.0
3月	4,176	▲2.6	3,406	▲3.6	81.6	5,135	▲10.4
4月	2,848	20.9	2,092	12.2	73.5	5,284	▲3.2
5月	2,976	41.4	2,272	47.7	76.3	5,330	1.2
6月	3,668	15.7	2,803	10.0	76.4	5,551	8.0
7月	3,832	11.1	2,787	1.0	72.7	5,869	14.6
8月	1,402	▲11.4	1,000	▲11.8	71.3	5,521	7.9
9月	4,017	14.3	2,759	1.1	68.7	6,077	19.9
10月	3,980	▲11.1	3,077	▲9.0	77.3	6,127	15.2
11月	4,440	27.8	3,279	13.0	73.9	6,329	21.7
12月	2,465	1.4	1,965	8.8	79.7	6,118	14.6

資料：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7年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
平成12年3月	5.2	5.1	8.9
6月	4.6	4.5	8.9
9月	4.2	4.0	8.8
12月	3.8	3.6	8.7

資料：生駒シービー・リチャードエリス㈱「OFFICE MARKET REPORT」
 注1. 東京都心5区は、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区
 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

