

## 【研究ノート】

# 不動産業業況等調査に見る平成14年の不動産業

相高 晴久

### 1. はじめに

財団法人土地総合研究所では、不動産業の業況、不動産市場の動向等について、的確かつ迅速に把握するために、国土交通省の委託を受けて平成14年10月より不動産業業況等調査を行っている。

平成14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者の内から業種（住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業、不動産流通業(住宅地)）、事業規模（大手、中小）のバランス等を考慮して、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毎四半期に実施した。

また、不動産投資家22社、不動産流通業（商業地）13社及び住宅購入検討者約300世帯についても、郵送法等によるアンケート形式の調査を年2回実施した。

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、空室の状況及び賃料の動向等）等に関する質問を行っている。

また、不動産投資家に対しては、投資用不動産の購入方針、投資対象等、不動産流通業（商業地）に対しては、取引の状況、購入目的等、住宅購入検討者に対しては、購入理由、検討重視点等について質問を行っている。

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14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）、毎半期（7月1日、1月1日）であり、それぞれ過去3カ月間または、6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. 不動産業業況指数の経緯

図1-1

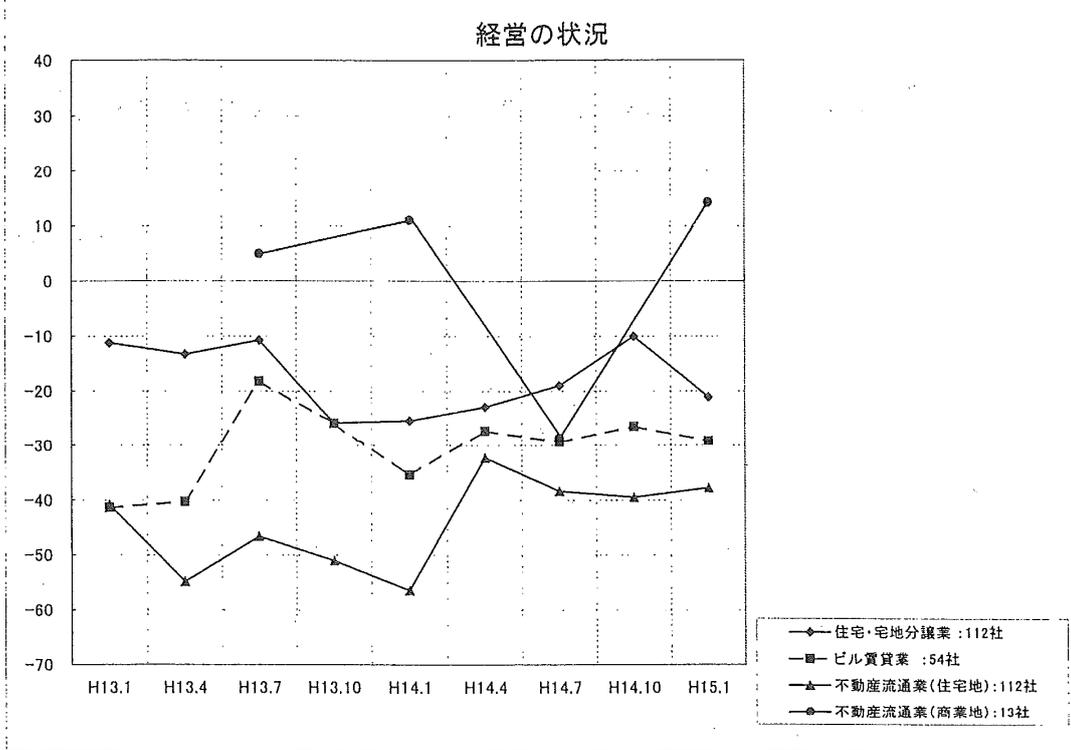
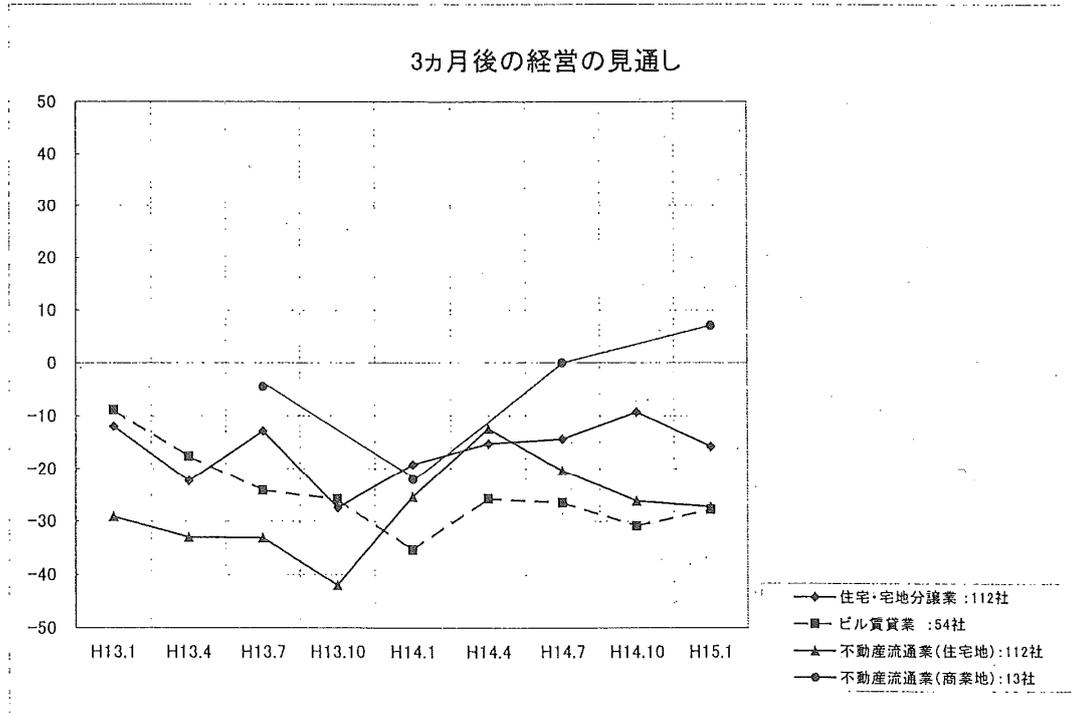


図1-2



### 3. 不動産業の経営の状況について（図1）

平成14年における不動産業業況指数の動向は、以下の通りである。

（1）1月1日時点の経営の状況（現況）を見ると、年2回調査の不動産流通業（商業地）においては+11.1と良いという見方が多かった。また、住宅・宅地分譲業-25.4、ビル賃貸業-35.4、不動産流通業（住宅地）は-56.4であり、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業及び不動産流通業（住宅地）のいずれ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-19.3、ビル賃貸業-35.4、不動産流通業（住宅地）-25.5であり、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業及び不動産流通業（住宅地）のいずれにおいても経営の状況が悪化するという見方が多かった。6カ月後の経営の見通しに関しては、不動産流通業（商業地）においては、-22.2と経営の状況が悪化するという見方が多かった。

（2）4月1日時点では、経営の現況を見ると、住宅・宅地分譲業においては-22.9、ビル賃貸業においては、-27.3と前期と比較してわずかに改善している。また、不動産流通業（住宅地）においては-32.3と改善している。

また、3カ月後の経営の見通しに関しては、前期と比較して、住宅・宅地分譲業及びビル賃貸業においては、いずれもわずかにマイナス幅が減少し、不動産流通業（住宅地）においては、改善しマイナス幅が減少した。

（3）7月1日時点では、経営の現況を見ると、年2回調査の不動産流通業（商業地）においては-28.6と前回調査時点の+11.1

1から大幅に悪化し悪いという見方が多かった。ビル賃貸業及び不動産流通業（住宅地）においては、いずれもわずかに悪化し、マイナス幅が増加した。また、住宅・宅地分譲業においては、わずかに改善している。

3カ月後の経営の見通しに関しては、住宅・宅地分譲業においては、わずかに改善し、マイナス幅の縮小が見られたが、ビル賃貸業及び不動産流通業（住宅地）においては、わずかに悪化した。6カ月後の経営の見通しに関しては、不動産流通業（商業地）においては、0.0と業況が変わらないという見方であった。

（4）10月1日時点の経営の現況は、住宅・宅地分譲業及びビル賃貸業は、いずれもわずかに改善し、不動産流通業（住宅地）においては、わずかに悪化しており、-39.5とマイナス幅を拡大した。

3カ月後の経営の見通しに関しては、住宅・宅地分譲業においては、わずかに改善し-9.3となった。ビル賃貸業及び不動産流通業（住宅地）においては、わずかに悪化し、マイナス幅を拡大した。

（5）平成15年1月1日時点では、経営の現況は、年2回調査の不動産流通業（商業地）においては、+14.3と大幅に改善しており、前期のマイナスからプラスに変わった。住宅・宅地分譲業においては、悪化し、ビル賃貸業においては、わずかに悪化した。また、不動産流通業（住宅地）においては、わずかに改善し、マイナス幅を減少した。

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（住宅地）においては、わずかに悪化、ビル賃貸業においては、わずかに改善しており、-27.8となった。6カ月後の見通しについては不動産流通業（商業地）においては、+7.1と

改善するという見方がわずかに多い。

#### 4. 業種別の成約・販売価格・空室の状況及び賃料動向等について

##### (1) 住宅・宅地分譲業(図2)

###### ① 用地取得件数

平成14年1月と4月とを比較すると、「増加傾向」の割合が13.5%から19.6%へと増加したが、7月では、7.3%と減少し、それ以後、10%台後半の水準で推移した。

「横ばい」の割合は、7月の70.9%をピークに60%~50%台と減少し、「増加傾向」、「減少傾向」の割合が増えている。

###### ② 成約件数

平成14年1月と4月とを比較すると、「増加傾向」の割合がやや増加し20.5%となった。しかし7月には11.1%となり、その後15%前後を推移している。

一方、「減少傾向」の割合は、1月の36.4%から10月には23.2%と減少したが、平成15年1月には35.5%と悪化している。

###### ③ 在庫戸数

「増加傾向」の割合は、平成14年1月の27.8%から、10月には40.2%まで増加し、平成15年1月には36.9%とやや改善したが高水準で推移している。

一方、「減少傾向」の割合は、平成14年4月の22.0%から、10月の13.1%まで徐々に減少し、平成15年1月では、16.4%に増加し改善した。

###### ④ 販売価格の動向

「低下傾向」の割合が平成14年1月の63.8%から、4月には、52.5%とやや

減少したが、その後50%台で推移している。

また、「上昇傾向」の割合は、4月の1.7%、10月の1.8%以外はゼロであった。

###### ⑤ モデルルーム来場者数の動向

「減少傾向」の割合は、1月には51.9%であったが、4月に35.3%と減少し、その後30%台後半で推移している。

「横ばい」の割合は、4月の54.9%から50%台で推移しており、「上昇傾向」の割合は、10%以下である。

###### ⑥ 新規発売戸数の動向

平成14年1月と4月を比較すると、「増加傾向」の割合が、16.2%から22.7%へと増加した。7月では16.7%に減少したが、10月から、平成15年1月にはやや増加している。

一方、「減少傾向」の割合は、1月の33.8%から10月の21.8%まで減少していたが、平成15年1月には29.3%とやや増加した。

##### (2) ビル賃貸業(図3)

###### ① 空室の状況

「増加傾向」の割合は、平成14年1月の33.3%から平成15年1月の50.0%まで、徐々に増加し、悪化している。

一方、「減少傾向」の割合は平成14年1月の5.1%から7月の16.3%まで徐々に増加し改善していた。10月には8.5%に減少し悪化したが、平成15年1月には13.0%とやや改善している。

###### ② 成約賃料の動向

「低下傾向」の割合は、平成14年1月の52.4%から4月、7月には44.4%と減少しやや改善したが、10月から50%台

後半となり悪化している。

また、「上昇傾向」の割合は、平成14年1月の4.8%、10月の3.6%以外はゼロであった。

### ③ フリーレントの実施状況

「ある」と「ない」の割合が各50%前後で推移していたが、平成15年1月には「ある」の割合がはじめて60%となった。

## (3) 不動産流通業（住宅地）（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」の割合が平成14年1月の15.3%から10月の9.1%まで徐々に減少したが、平成15年1月では13.6%と改善した。

一方、「減少傾向」の割合は、平成14年1月の49.0%から、7月の56.1%を除き、40%台で推移している。

### ② 取引価格の動向

「やや上昇」の割合が平成14年1月の3.1%から7月の6.1%までやや増加し、その後5%台で推移している。

また、「やや下落」、「下落」を合わせた割合は、平成14年1月では80.1%であったが、4月には64.6%に減少し、その後も60%台で推移している。

### ③ 売却依頼件数の動向

「増加傾向」の割合は、平成14年1月の17.6%から徐々に減少し、10%台前半で推移していたが、平成15年1月では、17.1%まで改善している。

また、「減少傾向」は、40%前後で推移している。

### ④ 購入依頼件数の動向

「増加傾向」の割合は、平成14年1月で6.3%であり、7月の12.3%までやや増加したが、10月以降は、9%台で推移している。

一方、「減少傾向」の割合は、平成14年1月には47.2%であったが、その後減少し40%台前半で推移している。

## (4) 不動産流通業（商業地）（図5）

当該調査は6ヶ月毎の調査である。

### ① 売却依頼件数の動向

「増加傾向」の割合は、平成14年1月では、22.2%であったが、7月には42.9%に増加し、平成15年1月もその水準を維持している。

また、「減少傾向」の割合は、平成14年1月の22.2%から減少し、平成15年1月には0.0%となった。

### ② 購入依頼件数の動向

「増加傾向」の割合は、平成14年1月では22.2%であったが、7月には14.3%と減少し、平成15年1月も14.3%とやや悪化している。

一方、「減少傾向」の割合は、平成14年1月の22.2%から、7月には28.6%とやや増加したが、平成15年1月には、0.0%に減少し、「横ばい」が85.7%となった。

### ③ 成約件数の動向

「増加傾向」の割合は、平成14年1月は33.3%、7月は28.6%であり、平成15年1月は、はじめて40%台の42.9%となり、改善した。

一方、「減少傾向」の割合は、平成14年1月の33.3%から、7月には42.9%

とやや増加したが、平成15年1月には、0.0%に減少し、「横ばい」が57.1%となった。

#### (5) 不動産投資家 (図6)

当該調査は6ヶ月毎の調査である。

##### ① 投資用不動産購入の基本方針

「積極的」の割合は、平成14年1月は50.0%であり、その後も50%台を維持し、平成15年1月には54.5%となり、引き続き積極的な姿勢を表している。

一方、「消極的」の割合は、平成14年1月の8.3%から7月の16.7%、平成15年1月の18.2%とやや増加している。

##### ② 1年以内の購入予定

「ある」の割合がすべての調査時点において、70%を超えている。

### 5. 平成14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

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88,516戸、近畿圏39,087戸であり、対前年比ではそれぞれ-0.8%、+6.9%となった。

年平均月間契約率は、首都圏75.4%、対前年比2.7ポイントのマイナス、近畿圏70.8%、対前年比3.5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11,611戸となり、対前年比2,040戸の増加となり、平成10年以来の11,000戸台となった。また、近畿圏でも7,168戸と前年比1,013戸の増加となり、

首都圏同様、平成10年以来の7,000戸台となった。(参考1)(株)不動産経済研究所「マンション市場動向」より)

供給戸数は首都圏では、前年に比べると、減少したが、過去3番目の大量供給となった。また、近畿圏では前年に比べると、増加し、過去3番目の大量供給となった。

月間契約率は、首都圏では平成14年1月には久々の60%台の66.7%となったが、2月からは70%台を維持しており、年平均月間契約率は、75.4%と引き続き販売は、好調であった。また、近畿圏では平成14年1月には60.7%、6月が68.5%、10月が66.2%となり、年平均月間契約率は、70.8%と好調の目安である70%をころうじて超えた。

①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、平成14年1月以来、年間を通じてマイナスではあるが改善してきた。また、ビル賃貸業及び不動産流通業(住宅地)と比較すれば業況は、比較的良好である。

3ヵ月後の経営の見通しについても、年間を通じてマイナスではあるが、改善してきている。

②4月では、経営の現況は、-22.9となっている。3ヵ月後の経営の見通しについても、-15.3である。用地取得件数では、「増加傾向」の割合が4月は、1月の13.5%から19.6%へと増加を示した。また、成約件数における「増加傾向」の割合は、平成14年1月の11.9%から、やや増加し、20.5%となっている。在庫戸数においては、「増加傾向」の割合が平成13年10月の16.3%から増加しており、30.9%を示している。

③7月においては、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、改善している。用地取得件数では、「増加傾向」の割合が7.3%と減少し、今年度調査における最低水準となった。在庫戸数においては、「増加傾向」の割合が27.9%とやや減少している。

④10月においても、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、改善している。

⑤1年間を通して、在庫戸数における「増加傾向」の割合は、27.8%から40.2%へと増加しており、悪化の兆しが見えるが、成約件数における「増加傾向」は、若干ではあるが増加している。また、販売価格は、「低下傾向」の割合が63.8%から50.0%へと減少し、「変わらない」の割合が約50%となっている。

## (2) ビル賃貸業について

空室率は、平成14年においては、東京23区・都心5区ともに4%台から6%台へ増加しており、12月には、6.1%になり、悪化した。一方、大阪については9%台から10%台で推移しており、12月には10.4%と、ここ数年で最悪となり、厳しい状況が続いている。東京については、年間を通して4~6%台の空室率の水準で推移しており、やや悪化している。2003年の大量供給を目前に借り控え等により需要が減って来ており、年後半から、やや悪化しているものと思われる。〈参考2〉

本調査においては、経営の現況は、マイナスではあるが、1月では-35.4であったが、10月では、-26.5とわずかに改善した。また、空室の状況については、「増加傾向」の割合が33.3%から10月には48.

9%と増加し、悪化しており、成約賃料の動向では、10月には「低下傾向」が57.1%まで増加し、悪化する方向にある。

## (3) 不動産流通業（住宅地）について

経営の状況は、平成14年1月では、-56.4となっていたが、その後4月には、-32.3に改善しているが、-30台でややマイナス幅を増加し、やや悪化している。また、3ヵ月後の経営の見通しは、4月が-12.5とピークであり、7月-20.4、10月-26.2とやや悪化するという見方が増えている。

成約件数の動向における「減少傾向」の割合は、50%前後で推移している。売却依頼件数及び購入依頼件数においては、「減少傾向」が、ほぼ40%台前後の水準で推移している。不動産流通業（住宅地）業況の厳しさが窺える。

取引価格の動向においては、4月から「下落」、「やや下落」の割合を合わせると、増加しており、10月には約70%となっている。

## (4) 不動産投資家及び不動産流通業（商業地）について

平成13年9月に初めてJREITが上場され、現在では大手6法人が上場し、不動産投資市場が本格化しつつあり、今後も数社の上場予定があるなど、商業用不動産投資は、活発であると考えられる。また、個人投資家による商業用不動産投資も増えている。不動産流通業（商業地）については、住宅地と違い、企業リストラの推進等から、売却物件数も多く、動きは、活発であると考えられる。

本業況等調査においては、1月では、不動産投資家の投資用不動産購入の基本方針が「積極的」との回答が半数以上ある。また、

1年以内の購入予定についても、「ある」という回答が80%以上である（有効回答数 12社）。また、各回の調査でも、同様の結果である。

また、不動産流通業（商業地）の経営の状況は、唯一プラス指数を示していたが、7月調査では、-28.6とはじめてマイナス指数となった。売却依頼件数の「増加傾向」の割合は、1月の22.2%から7月には42.9%へ増加しているが、購入依頼件数の「増加傾向」の割合が、1月の22.2%から7月の14.3%へ減少している。また、成約件数も、「増加傾向」の割合が1月の33.3%から7月の28.6%へ減少している（有効回答数 9社）。

〔あいたかはるひさ〕

〔土地総合研究所 主任研究員〕

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14年1月1日	平成14年4月1日	平成14年7月1日	平成14年10月1日	平成15年1月1日
現況	-25.4	-22.9	-19.0	-10.0	-21.1
3カ月後	-19.3	-15.3	-14.4	-9.3	-15.8

2. ビル賃貸業

	平成14年1月1日	平成14年4月1日	平成14年7月1日	平成14年10月1日	平成15年1月1日
現況	-35.4	-27.3	-29.4	-26.5	-29.2
3カ月後	-35.4	-25.8	-26.5	-30.9	-27.8

3. 不動産流通業（住宅地）

	平成14年1月1日	平成14年4月1日	平成14年7月1日	平成14年10月1日	平成15年1月1日
現況	-56.4	-32.3	-38.4	-39.5	-37.8
3カ月後	-25.5	-12.5	-20.4	-26.2	-27.3

4. 不動産流通業（商業地）

	平成14年1月1日	平成14年4月1日	平成14年7月1日	平成14年10月1日	平成15年1月1日
現況	11.1	—————	-28.6	—————	14.3
6カ月後	-22.2	—————	0.0	—————	7.1

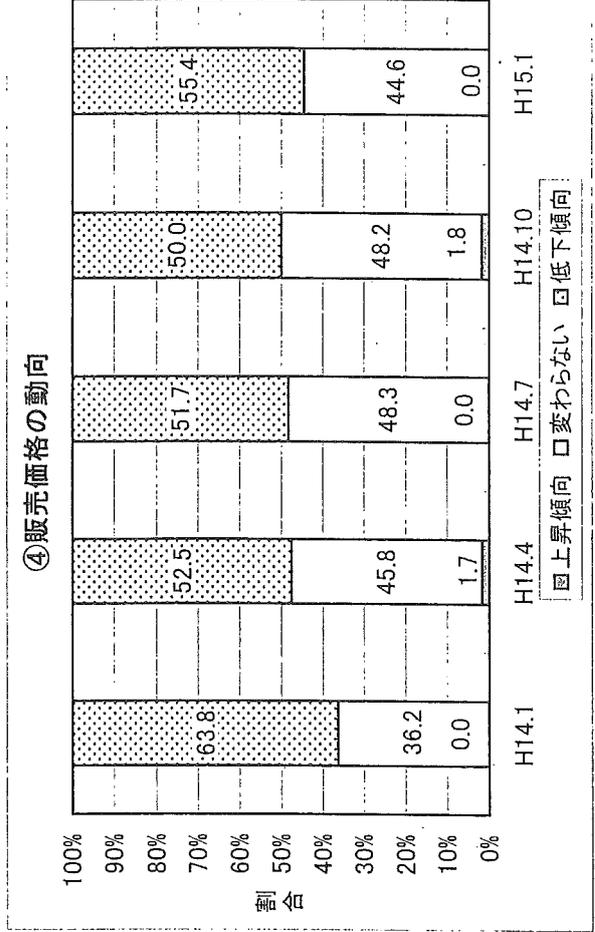
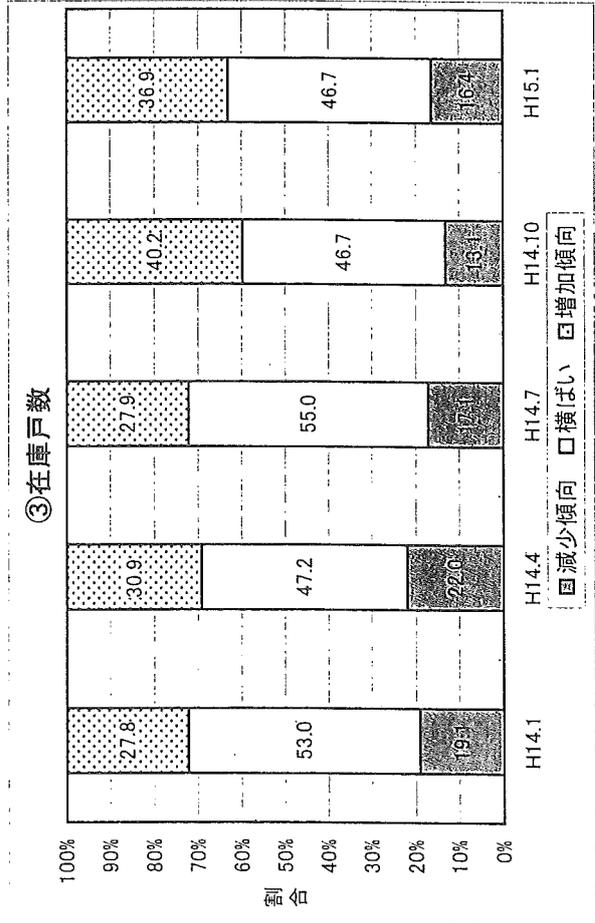
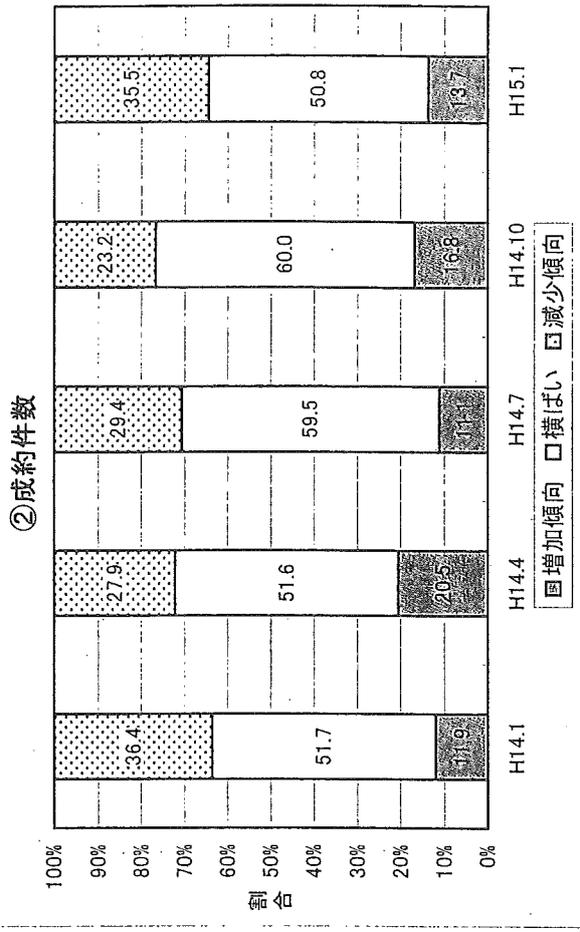
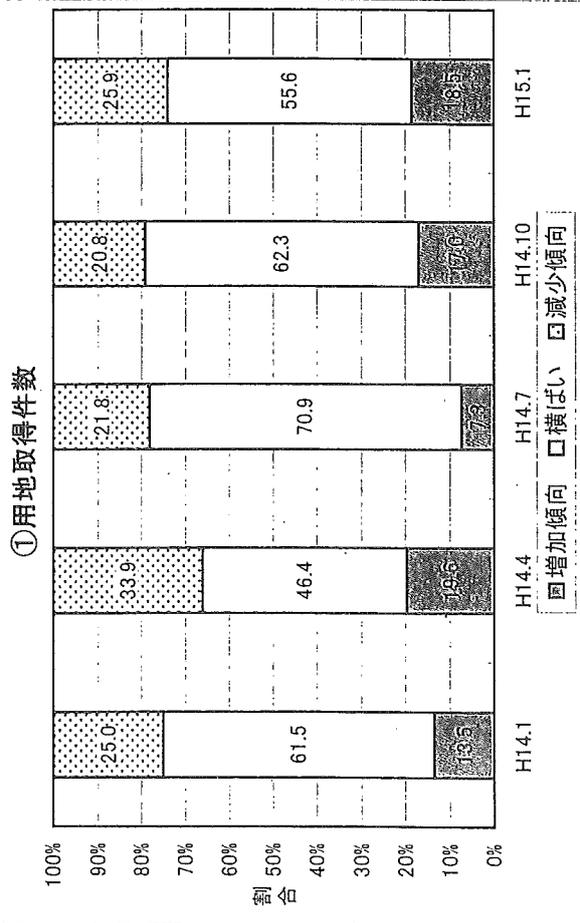
$$\text{不動産業業況指数} = \{ (\text{良いとする回答数} \times 2 + \text{やや良いとする回答数}) - (\text{やや悪いとする回答数} + \text{悪いとする回答数} \times 2) \} \div 2 \div \text{全回答数} \times 100$$

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。

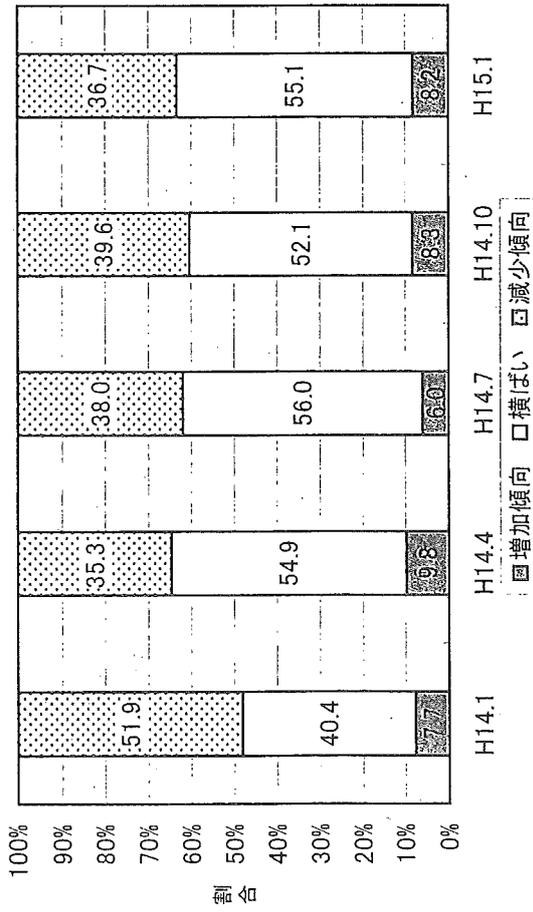
<参考> 日本銀行・短観（企業短期経済観測調査）より「業況判断」（「良い」-「悪い」・%ポイント）

不動産業	平成13年12月	平成14年3月	平成14年6月	平成14年9月	平成14年12月
主要企業	3	0	0	0	0
中小企業	-17	-21	-14	-17	-22

図2 住宅・宅地分譲業



⑤モデルルーム来場者数



⑥新規発売戸数

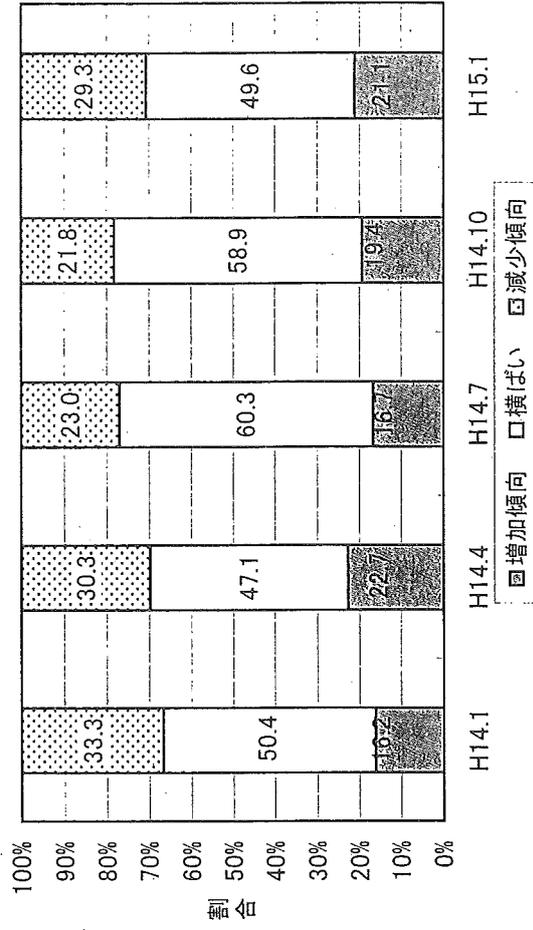
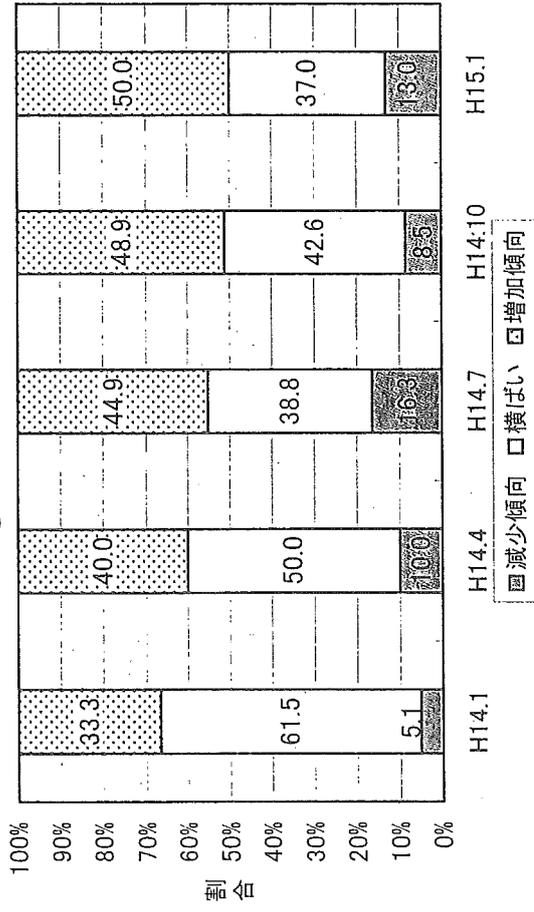


図3 ビル賃貸業

①空室の状況



②成約賃料の動向

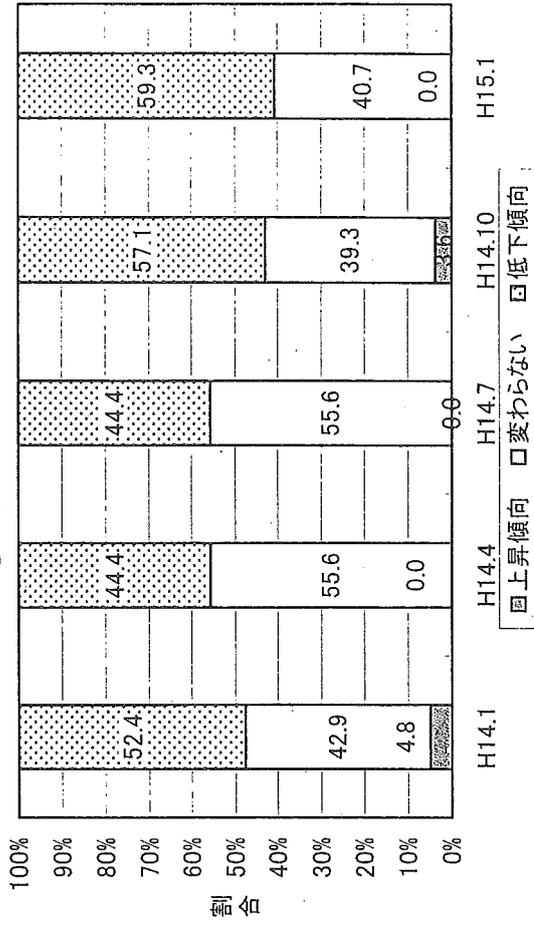
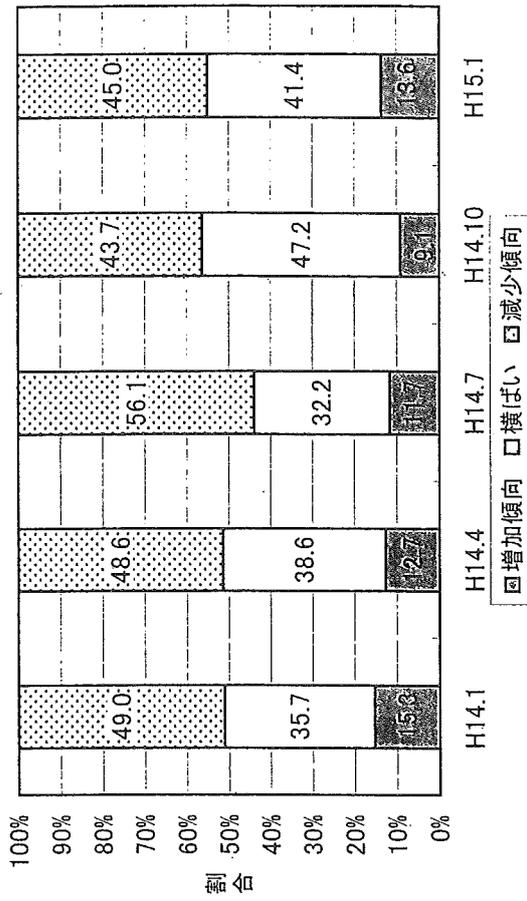
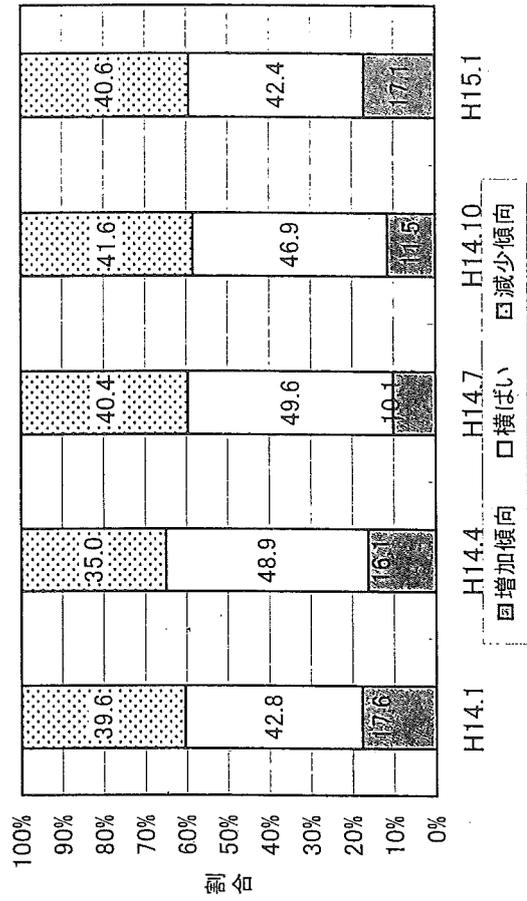


図4 不動産流通業(住宅地)

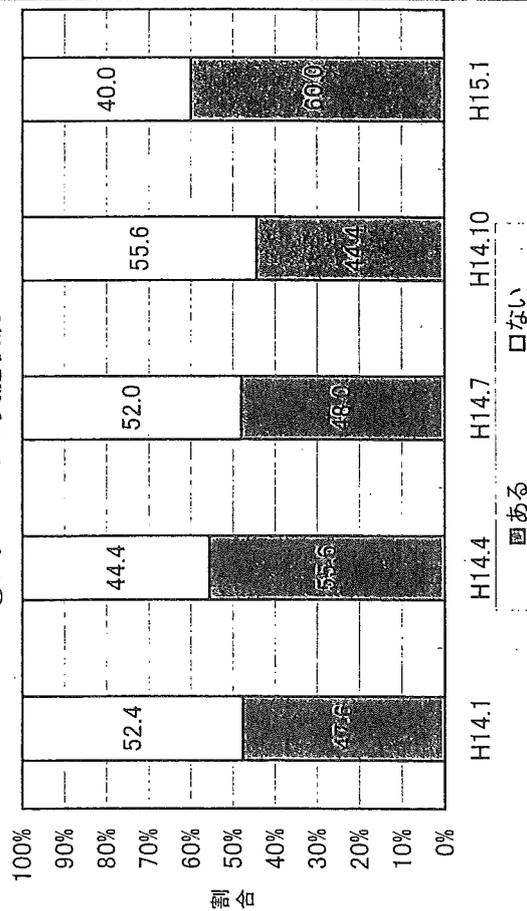
①成約件数の動向



③売却依頼件数の動向



③フリーレントの実施状況



②取引価格の動向

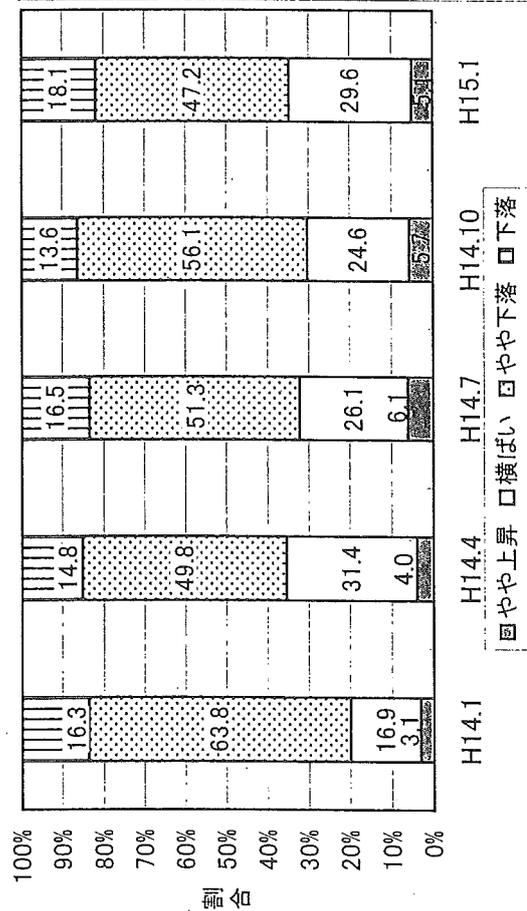
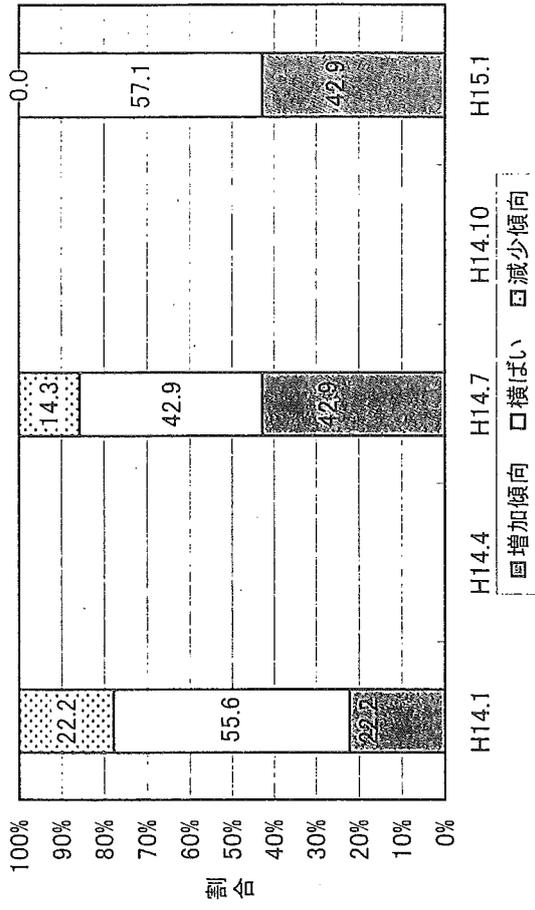
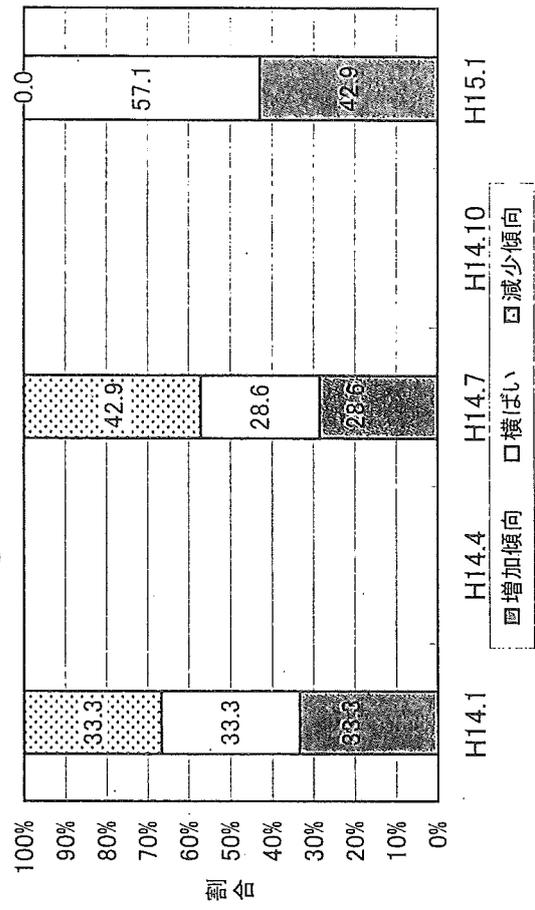


図5 不動産流通業(商業地)

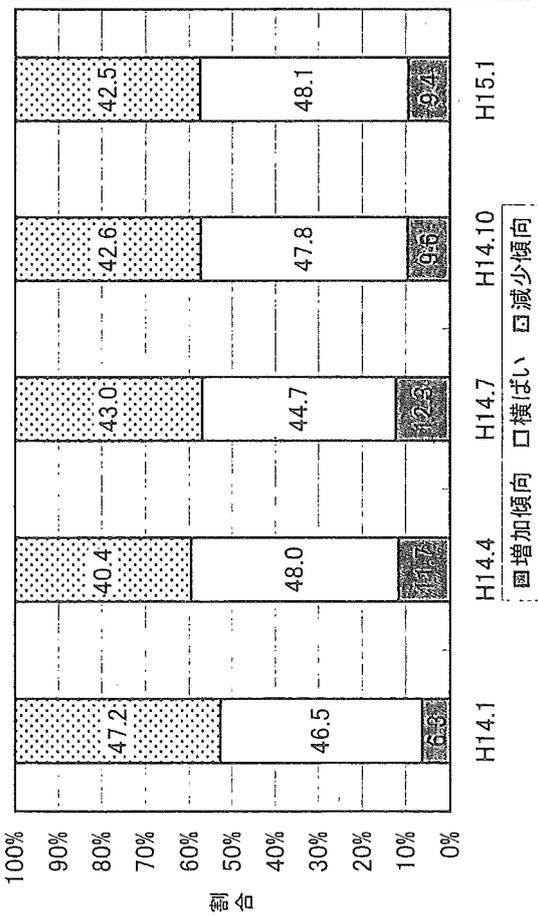
①売却依頼件数の動向



③成約件数の動向



④購入依頼件数の動向



②購入依頼件数の動向

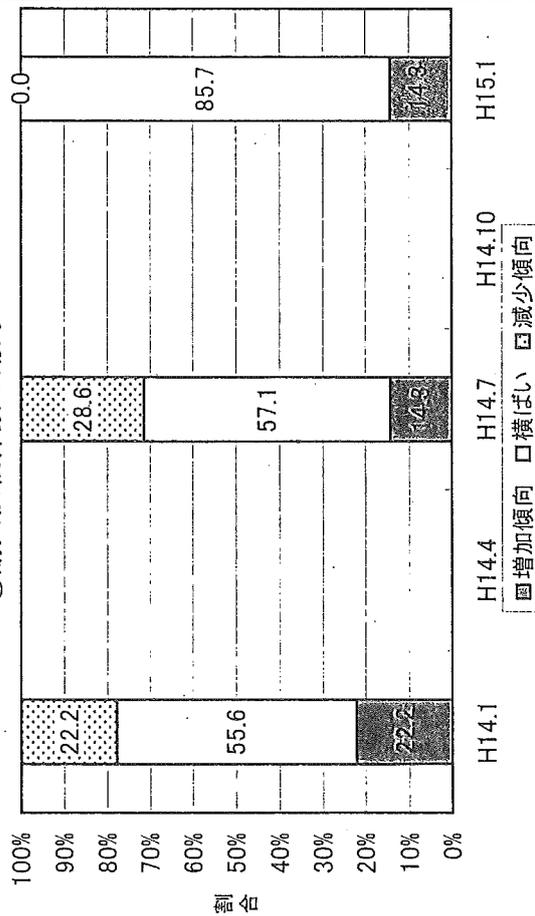
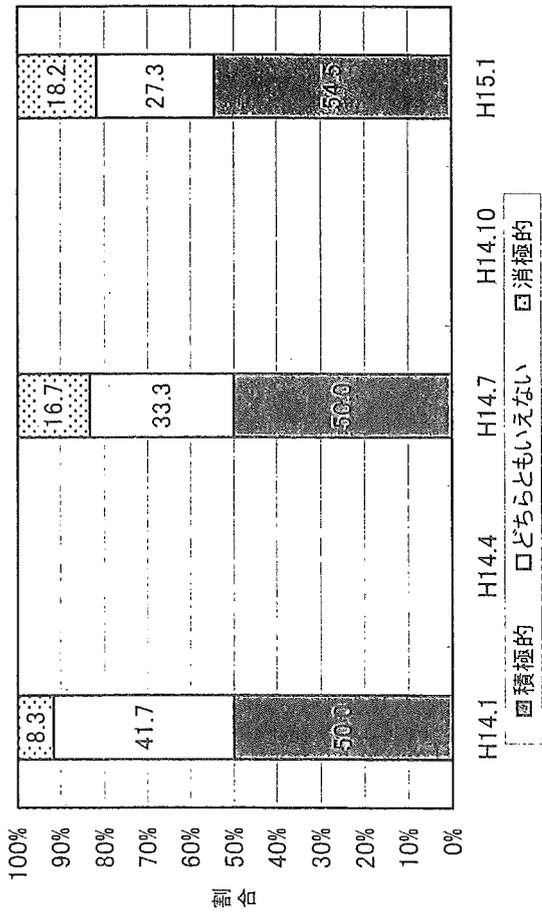
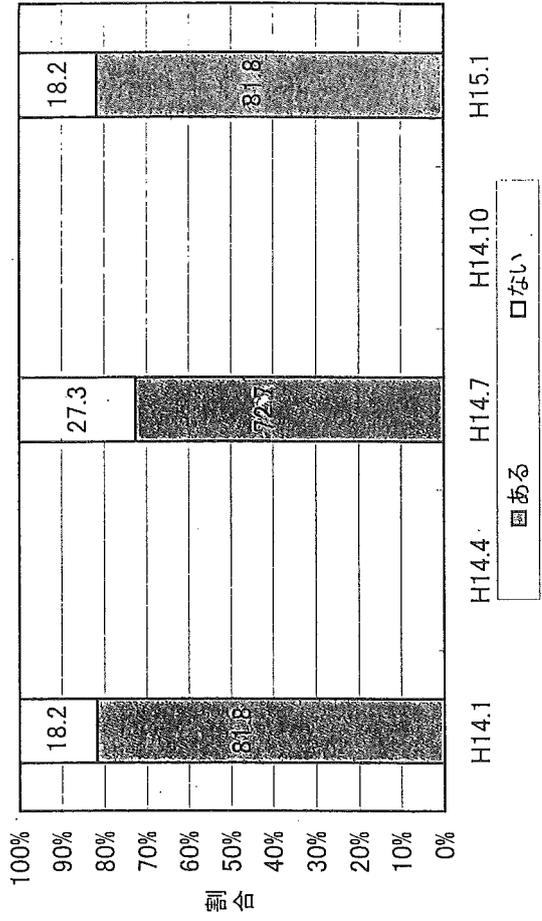


図6 不動産投資家

①投資用不動産購入の基本方針



②1年以内の購入予定



〈参考1〉

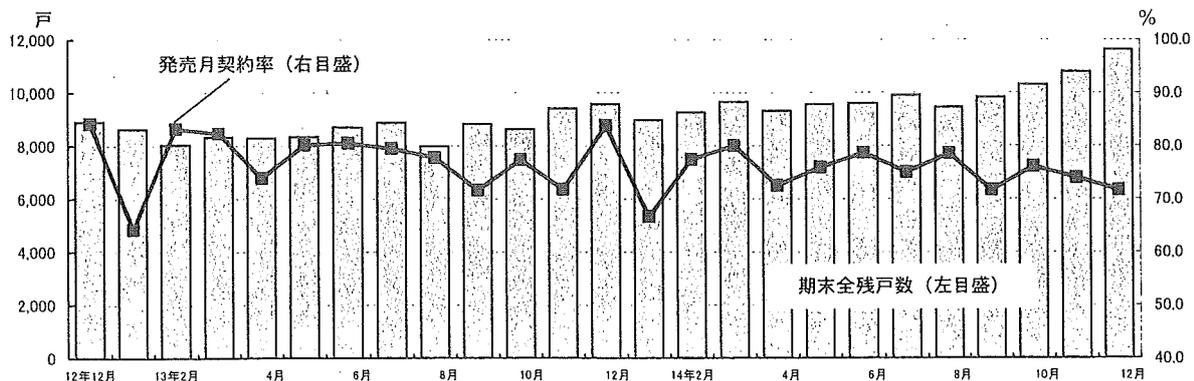
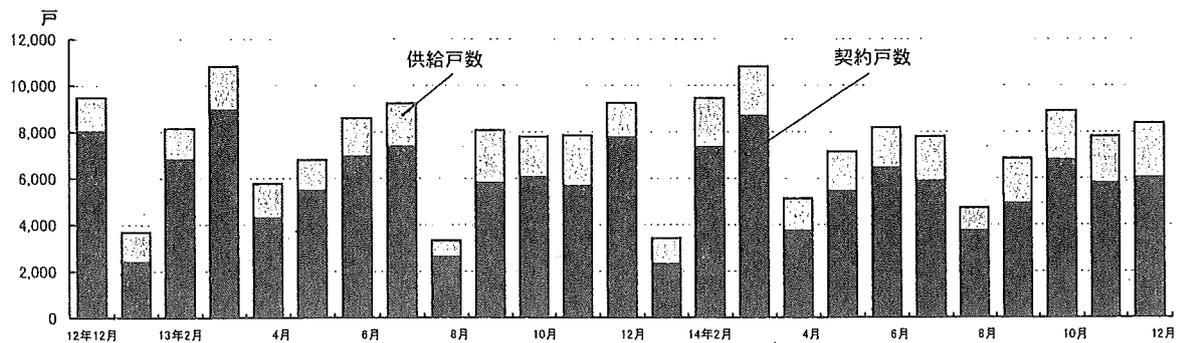
首都圏新築マンション供給戸数他推移

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13年(2001)	89,256	▲6.7	69,737	▲8.4	78.1	9,571	7.5
平成14年(2002)	88,516	▲0.8	66,779	▲4.2	75.4	11,611	21.3
平成12年12月	9,489	59.5	7,994	71.5	84.2	8,903	2.2
平成13年1月	3,695	▲12.5	2,374	▲17.5	64.2	8,632	7.1
2月	8,140	▲14.3	6,773	▲14.7	83.2	8,035	7.6
3月	10,819	19.1	8,909	20.2	82.3	8,323	14.0
4月	5,763	▲27.9	4,260	▲30.8	73.9	8,292	4.5
5月	6,799	▲4.7	5,444	0.3	80.1	8,332	3.1
6月	8,589	▲3.3	6,912	▲6.5	80.5	8,694	9.6
7月	9,225	1.6	7,333	1.4	79.5	8,880	5.1
8月	3,319	▲24.9	2,578	▲28.6	77.7	7,980	2.5
9月	8,063	10.5	5,771	4.9	71.6	8,824	6.9
10月	7,771	▲21.5	6,017	▲24.6	77.4	8,626	▲0.2
11月	7,836	▲9.2	5,626	▲14.6	71.8	9,407	6.1
12月	9,237	▲2.7	7,740	▲3.2	83.8	9,571	7.5
平成14年1月	3,422	▲7.4	2,284	▲3.8	66.7	8,965	3.9
2月	9,444	16.0	7,313	8.0	77.4	9,258	15.2
3月	10,815	0.0	8,653	▲2.9	80.0	9,648	15.9
4月	5,126	▲11.1	3,717	▲12.7	72.5	9,319	12.4
5月	7,131	4.9	5,414	▲0.6	75.9	9,552	14.6
6月	8,174	▲4.8	6,427	▲7.0	78.6	9,592	10.3
7月	7,793	▲15.5	5,845	▲20.3	75.0	9,894	11.4
8月	4,715	42.1	3,701	43.6	78.5	9,436	18.2
9月	6,841	▲15.2	4,897	▲15.1	71.6	9,808	11.2
10月	8,901	14.5	6,772	12.5	76.1	10,293	19.3
11月	7,801	▲0.4	5,765	2.5	73.9	10,778	14.6
12月	8,375	▲9.3	5,996	▲22.5	71.6	11,611	21.3

資料：㈱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



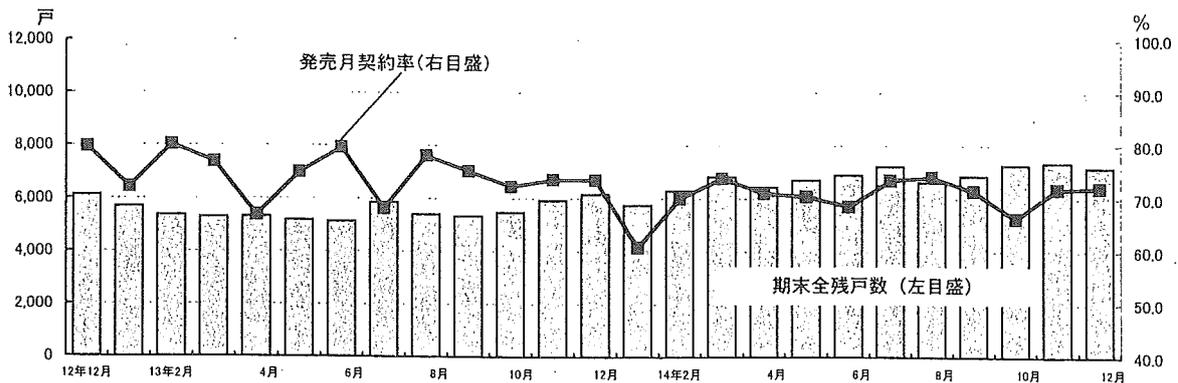
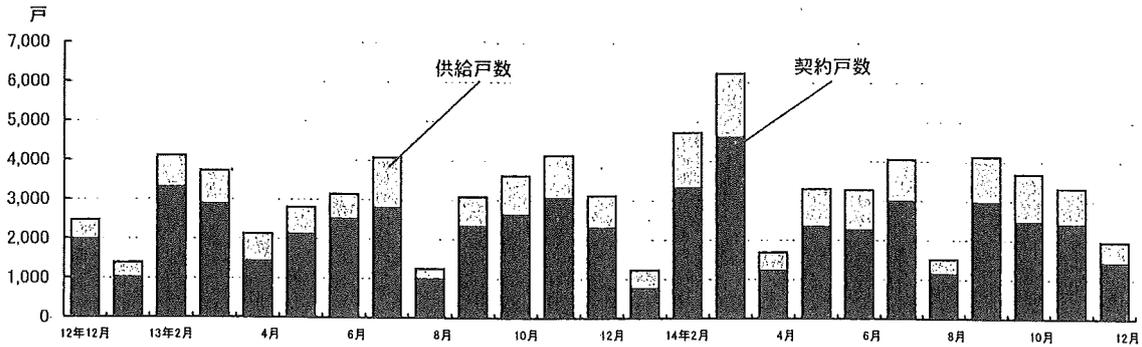
### 近畿圏新築マンション供給戸数他推移

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13年(2001)	36,552	▲8.0	27,171	▲9.7	74.3	6,155	0.6
平成14年(2002)	39,087	6.9	27,683	1.9	70.8	7,168	16.5
平成12年12月	2,465	1.4	1,965	8.8	79.7	6,118	14.6
平成13年1月	1,391	0.7	1,003	▲4.8	72.1	5,676	11.4
2月	4,105	▲9.8	3,290	▲8.5	80.1	5,347	1.3
3月	3,724	▲10.8	2,865	▲15.9	76.9	5,284	2.9
4月	2,118	▲25.6	1,415	▲32.4	66.8	5,307	0.4
5月	2,800	▲5.9	2,096	▲7.7	74.9	5,170	▲3.0
6月	3,136	▲14.5	2,495	▲11.0	79.6	5,125	▲7.7
7月	4,075	6.3	2,777	▲0.4	68.1	5,851	▲0.3
8月	1,252	▲10.7	977	▲2.3	78.0	5,386	▲2.4
9月	3,082	▲23.3	2,316	▲16.1	75.1	5,311	▲12.6
10月	3,625	▲8.9	2,616	▲15.0	72.2	5,465	▲10.8
11月	4,135	▲6.9	3,040	▲7.3	73.5	5,912	▲6.6
12月	3,109	26.1	2,281	16.1	73.4	6,155	0.6
平成14年1月	1,225	▲11.9	743	▲25.9	60.7	5,741	1.1
2月	4,725	15.1	3,308	0.5	70.0	6,286	17.6
3月	6,231	67.3	4,596	60.4	73.8	6,819	29.0
4月	1,689	▲20.3	1,200	▲15.2	71.0	6,424	21.0
5月	3,298	17.8	2,322	10.8	70.4	6,698	29.6
6月	3,275	4.4	2,244	▲10.1	68.5	6,889	34.4
7月	4,050	▲0.6	2,974	7.1	73.4	7,222	23.4
8月	1,512	20.8	1,120	14.6	74.1	6,617	22.9
9月	4,117	33.6	2,940	26.9	71.4	6,850	29.0
10月	3,685	1.7	2,440	▲6.7	66.2	7,261	32.9
11月	3,320	▲19.7	2,384	▲21.6	71.8	7,345	24.2
12月	1,960	▲37.0	1,412	▲38.1	72.0	7,168	16.5

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9年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
平成13年3月	3.6	3.4	8.5
6月	3.7	3.4	8.5
9月	3.8	3.6	8.8
12月	4.3	4.2	9.4
平成14年3月	4.5	4.4	9.4
6月	5.1	4.9	10.0
9月	5.3	5.1	10.2
12月	6.1	6.1	10.4

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

