

## 1. データで見る10年間の不動産経済

---

本誌の土地総研設立5周年記念号（平成9年刊行）では、それまでの5年間の不動産経済をめぐる動きを“一口でいえばバブル後の調整過程であり、かつて経験したことのない大幅な地価下落を軸に動いており、着実な変化が感じられる。”と総括していた。その後の5年間の動向について見れば、バブルの調整過程を終えた後も、巨大な資産デフレをかかえたデフレ経済の下で、地価は長期下落傾向が続いており、土地神話に象徴された戦後の我が国の不動産経済の構造は一変したといえよう。ここでは、5周年記念号にならない、不動産経済の状況を、データに基づき、中期的に見たこの10年間の位置付けと、この10年間の中での動きの2点に着目しながら見ていくこととしたい。

### 1. 地価と経済の動き

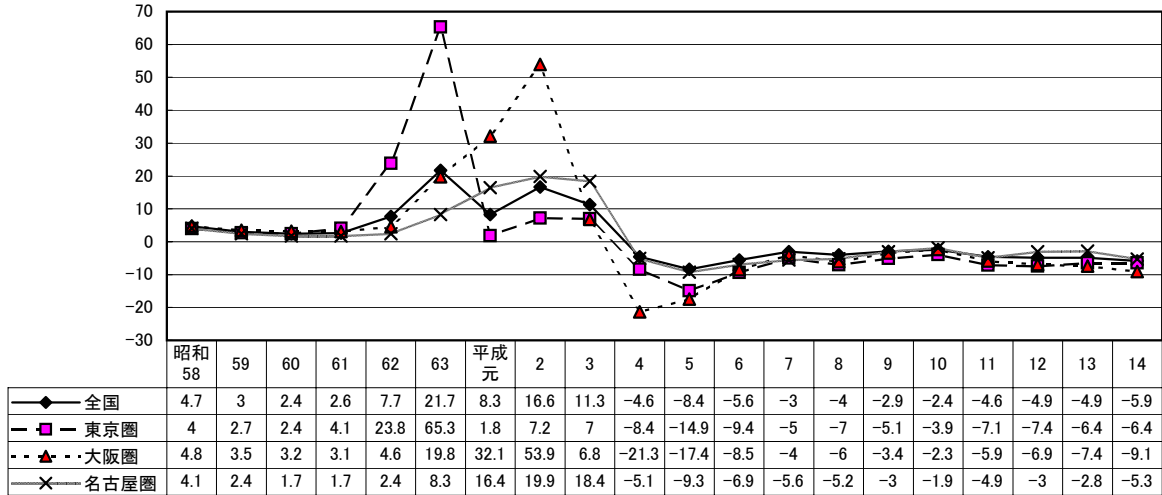
地価はバブル崩壊後12年間、対前年を下回って推移している。変動率も平成10年前後には、地価公示の全国全用途平均でみるとゼロに近づいたが、その後徐々に下落幅が若干拡大の方向（図表-1、2）ただし、最近は二極化・個別化の進行が顕著

昭和58年以降約20年間の地価の動きを概観すると、昭和61年までは概ね2～3%上昇と比較的安定していたが、東京の商業地から地価高騰が始まり、東京の住宅地、大阪圏、名古屋圏へと波及、昭和61～平成2年頃まで土地バブルが続いた。その後、平成3年に東京圏、大阪圏の住宅地、商業地で下落が始まり、平成4年地価公示では、全国全用途平均でも下落が確認されて、バブルの崩壊が明らかとなった。以来、地価はそれまでに経験したことがない長期下落を続けている。

しかし、この10年間の動きをみると、前半と後半では、状況にかなりの変化が見られる。まず、5周年記念号では、平成9年までを分析対象とし“地価はバブル崩壊後対前年を下回って推移しているが、変動率はゼロに近づく方向”と指摘していたが、その後の数年間、下落幅はむしろ徐々に拡大する傾向にあった。前半の5年間を分析して、“バブルが崩壊したあとその後遺症を引きずっているという循環過程のみならず、土地市場の中長期的な構造変化の中で地価形成メカニズムも変貌しつつあるものとしてとらえるべきであろう。”とした5周年記念号の認識は、地価が既に平成6年には名目GDPに対応した水準を下回ったこと等に着目したものではなかったかと推測されるが、その後、商業地は、平成13年に昭和58年の水準を下回り、住宅地もその水準に近づきつつあり、もはや“バブルの崩壊とその調整”だけでは今日の地価形成メカニズムを説

図表-1 公示地価の変動率(全用途平均・地域別)

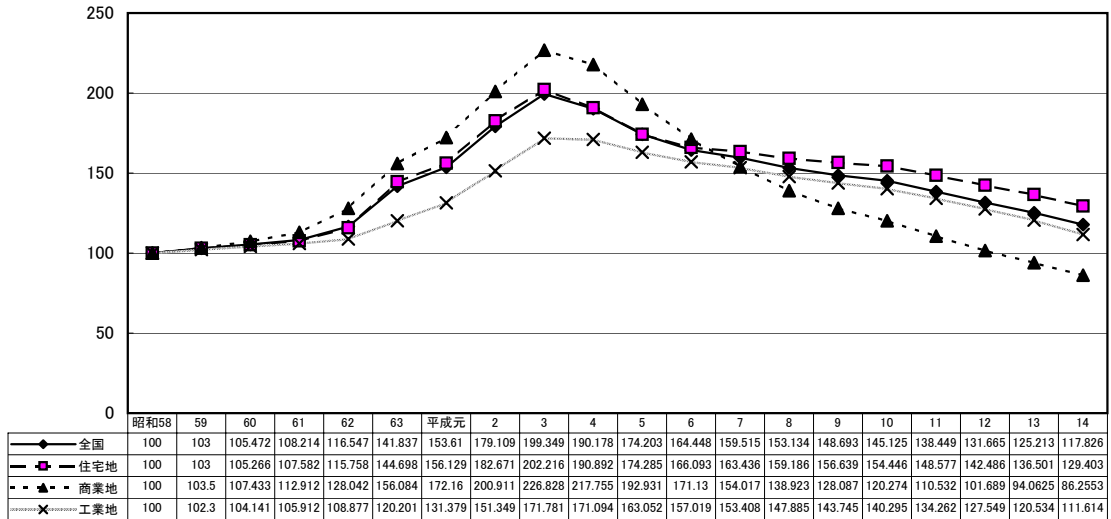
(%)



資料:国土交通省「地価公示」

図表-2 昭和58年を100とした場合の公示地価指数

(ポイント)



資料:国土交通省「地価公示」変動率を基に 計算した指数

明することは難しくなっている。

もうひとつの変化は、平均変動率の下落が続く中での地価変動の二極化・個別化の進行である。平成13年地価公示で“利便性・収益性の差による地価の二極化がより進行した”と指摘されたものであるが、現象としては、既にその前年に、“大都市圏の住宅地で下落幅が拡大した地域と縮小した地域がほぼ半数ずつとなり、商業地では半数以上で下落幅が縮小し、都区部の高度商業地ではわずかな上昇、又は横ばいで推移したところが見られ”始めていた。

こうした地価形成メカニズム変貌の背景については、バブルの崩壊とその調整、これまでにない土地需給の緩和、デフレによる物価水準の下落の3つの要因が注目されよう。デフレによる物価下落の影響については、消費者物価指数でみた一般物価は、バブルの時期にもほぼ安定的に推移しており、資産価格と一般物価との関係は必ずしも一律ではない。また、地価はGDP比較でも絶対額でもバブル以前の水準を下回っており、発生するときと同じように都心部の商業地に始まり周辺部に及んだバブルの調整過程は、平成6年頃までには概ね終わっていたのではないかと考えられる。しかし、引き続くデフレ不況の下で、企業のミクロの構造調整によるリストラ、設備投資の手控え、右肩上がりの土地神話の終焉による仮需要の消滅等土地需給の双方に巨大な緩和圧力が働く中で、土地投資が将来のキャッシュフローやリスク分析を踏まえて行われるようになったことが重なり、収益性を反映した価格水準（今後、デフレ不況の下、収益性の将来見通しそのものが弱含んで来る可能性もある）に向かう調整の動きが指摘されるようになってきた。こうした調整を早めに終え、需給のバランスが回復して、年々の経済情勢や環境条件の改善を反映した地価の上昇や横ばいがみられるようになってきた地域といまだ調整過程にある地域。地価の長期低落傾向と地価変動の二極化といわれる現象の背景にあるのはこのような状況ではないかと考えられる。

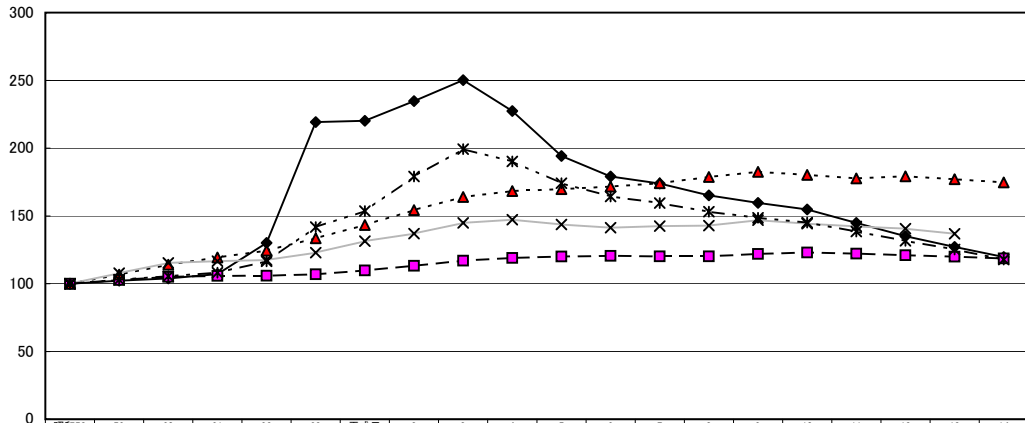
地価の長期連続的な下落により、その水準は他の経済指標を下回る水準に（図表-3）

過去20年間の地価の動きを昭和58年を100とする指数で、他の経済指標と比較してみると、まず、東京圏の住宅地地価指数と都区部の消費者物価指数の比較では、バブル期に一般物価が名目GDPと較べても安定した水準にあったのに対し、地価指数はかけはなれた高い水準で推移した。しかし、バブル崩壊後は、一般物価がデフレ経済の中で緩やかな上昇から弱含み横ばいへと推移したのに対し、地価はバブル前の水準まで戻し、平均水準では更なる下落傾向にある。

次に、京浜大都市圏の世帯収入と較べると、勤労者世帯収入はバブル期を通じて名目GDPをやや下回る水準で推移しており、住宅地地価指数はこれをはるかに上回る水準

(昭和58年=100)

図表-3 公示地価と経済指標(指数)



	昭和58	59	60	61	62	63	平成元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
● 住宅地価指数(東京圏)	100	102.2	103.9	107.1	130.1	219.3	220.2	234.7	250.2	227.4	194.2	179.1	173.9	165.2	159.6	154.78733	144.88094	135.02904	127.19735	119.69271
■ 消費者物価指数(東京圏)	100	102.7	105.0621	105.79753	105.90333	106.96237	109.74339	113.25518	116.9926	118.98147	120.0523	120.53251	120.17092	121.97348	123.07124	122.20974	120.98764	119.89876	118.69977	
-▲- 名目GDP	100	106.72624	114.07228	119.32888	124.44506	133.49239	143.27083	154.30162	164.02885	168.37187	169.77813	171.88309	174.12719	178.69073	182.56659	180.30763	177.70263	179.19886	177.12308	174.77511
× 世帯収入(東京圏)	100	107.83302	115.29991	116.66858	117.52953	122.86966	131.34968	136.98078	144.90234	147.22918	143.68349	141.33176	142.54426	142.82702	146.82361	144.23068	142.30613	140.57086	136.84481	
✱ 全用途地価指数(全国)	100	103	105.5	108.2	116.5	141.8	153.6	179.1	199.3	190.2	174.2	164.4	159.5	153.1	148.7	145.12454	138.44881	131.66482	125.21324	117.82566

資料:国土交通省「地価公示」

総務省「消費者物価指数」「家計調査」

内閣府「国民経済計算」

備考:1.消費者物価指数は東京都区部の、持家の帰属家賃を除く総合の消費者物価指数である。

2.世帯収入は、京浜大都市圏の勤労者世帯の世帯収入である。

3.消費者物価指数、世帯年収、名目GDPは昭和58年を100とし各前年の数値を指数化したものである。

にあった。しかし、バブル崩壊後は、地価の下落に対し、勤労者世帯収入は、賃金の下方硬直性のため最近までかなりなだらかに推移した。このため、バブル時には東京圏で年収の10倍近くにまで達したマンション価格は、平成13年には年収の5倍強にまで落ち着いている。

最後に、全国全用途の地価指数と名目GDPの動向を較べると、バブル期にGDPをかなり上回った地価指数は、平成5年にはGDP指数と交差し、その後もGDPが弱含み横ばいで推移したのに対し、独自の動きをみせている。これは、5周年記念号が指摘したように“バブル期に地価が土地の収益性とは別の要因で上昇、下落した”ことを裏付けるものであるが、同時に、最近の引き続く地価の下落局面についても、基本的な需給関係の逆転と土地神話の崩壊、そこに生じた価格水準のギャップ調整といった、年々の経済情勢や環境条件の変化だけでは説明できない構造的な変化要因の存在を示唆している。

なお、前半の5年間と認識が最も大きく変化したのが、地価下落が日本経済に与える影響の評価であろう。5周年記念号では、“地価の下落が、住宅の一次取得者にとって取得を容易にする方向に、また企業の内外の競争条件を平準化する方向に作用した”と評価していた。確かにコストダウンには一定のプラスの影響がある。しかし、現実には、住宅取得者が享受している条件改善のかなりの部分は超低金利と建築コストの引き下げによるものであるし、内外の競争条件の平準化については、労働コストの格差を埋めきれぬほどのものではない。むしろ、東京圏商業地を中心に地価がバブル以前の水準を下回り、更に下落を続ける中で、ストックとフローの双方でマイナスの影響が顕著になってきた。ストックに関するものは、株式で490兆円、土地で530兆円合計1000兆円余にも及ぶと推計される資産デフレによるバランスシートの損傷である。この軛が経済の再生を著しく困難なものにしている。フローに関するものについては、引き続く地価の下落が国民のデフレマインドからの脱却を妨げ、不良債権の償却をエンドレスなものとし、更には、販売価格の下落が適正利潤の確保を困難にする等不動産関連の企業活動を著しく見通しの立ちにくいものとしている。

## 2. 土地取引の動き

土地所有権移転登記件数は、バブル崩壊後減少してきたが、近年は微増から再び微減但し、首都圏では横ばいから微増（図表-4）

売買による土地取引件数（所有権移転登記件数）は、昭和40年代からみると減少傾

向が続いている。特に地方部での取引件数の長期的な減少が目立っている。昭和57年以降の動きを見ると、全国的には、60年までは減少、バブル期には増減を繰り返しながら全体としては横ばい、バブルの崩壊期には再び減少した。平成6年からは微増に転じたが、平成8年に小さなピークを迎え、その後は再び微減となっている。バブル期には転々売買が多く行われたように言われているが、移転登記件数がそれ程増加してはいないようにみえるのは中間省略登記がかなりの割合を占めていたということであろうか。なお、5周年記念号は、バブル崩壊期の土地取引件数の減少について、“資産価値が低下していく中で、売りたいでも買い手不在で、取引が成立しないという現象”とし、平成6年以降の微増については“地価が安定してきたこと、収益価格に近づいてきたこと等が原因”ではないかと分析していた。実は、バブル崩壊以後、三大都市圏では横ばいしないし微増であったが、地方部では平成8年を除き一貫して取引件数が減少し、最近はその傾向が顕著になっている。前者では、収益価格に近づいてきたという事情が働くようになり、後者では取引が成立しにくいという事情が依然として存続しているということではないかとも考えられる。

土地取引面積もバブル崩壊後減少したが、平成6年以降は、微増、その後は平成8年、11年をピークに増減を繰り返している（図表-5）

\*注：平成12年以降東京都の取引面積については全数調査ではない。

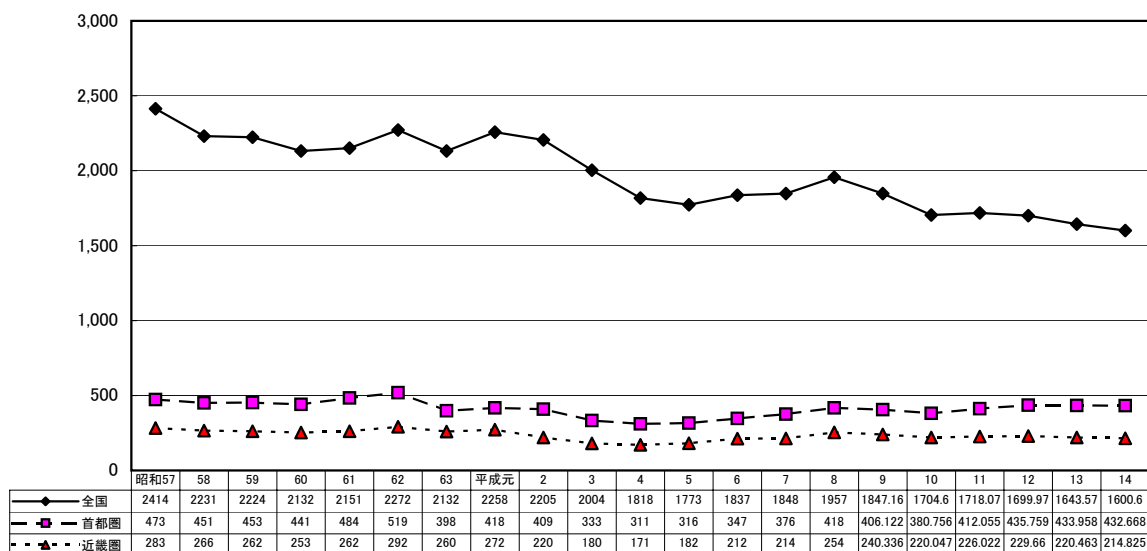
土地取引面積の推移を見ると、全国ベースでは、昭和61年から平成2年まで一貫して増加を続け、それ以降平成5年までは減少、その後は平成8年、11年をピークに増減を繰り返している。5周年記念号では、“バブル崩壊期の減少幅は大きく、平成5年までの3年間に35%の減少となった。同時期の取引件数の減少は20%であり、取引当たりの面積が小型化したのではないかと推測するとともに、平成8年までの状況を“バブルの崩壊は土地取引を不活発なものとしたが、近年、やや持ち直す傾向にある”と分析していた。

このように平成8年が取引件数、取引面積ともに増加のピークとなったのは、平成7年に景気回復の薄明かりがさし、翌年には、消費や設備投資も回復の兆しが現れ、消費税率引き上げに対する駆け込み需要もあって住宅投資も急速に回復したこと等が影響していたのではないかと考えられる。その後、景気はデフレ・スパイラルが懸念され、先行きが見通しにくいものとなったことから、土地取引面積は傾向が定まらず増減を繰り返す状況となっている。

なお、最近、取引件数が減少しているのに対し取引面積が増大の傾向を示していることからみると、バブル崩壊期とは逆にリストラ等を反映して取引当たりの面積が大規模化し、それが土地需給の緩和を助長する一因となっているのではないかと懸念される。

### 図表-4 売買による土地所有権移転登記件数

(千件)



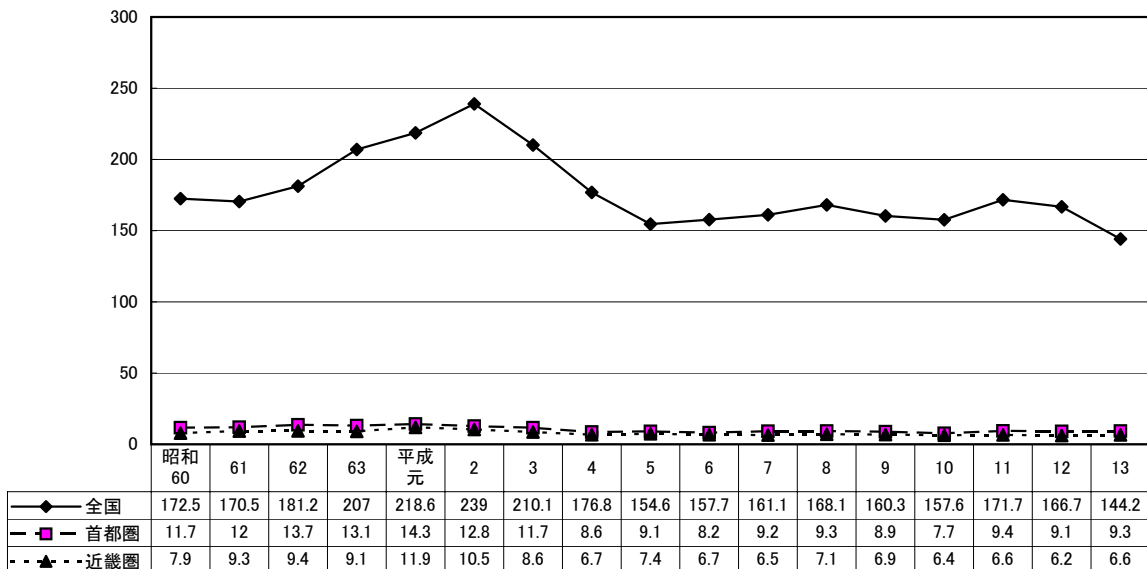
資料：法務省「民事・訴訟・人権統計年報」

備考：首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。

近畿圏とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県。

### 図表-5 土地取引面積

(千ha)



資料：国土交通省「土地白書」\*13年度は内部資料

備考：首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。

大阪圏とは、大阪府、京都府、兵庫県。

### 3. 住宅をめぐる動き

住宅着工戸数は、バブル崩壊時に一気に減少したが、その後はほぼ順調に増加するも平成8年をピークに減少基調に転じ平成10年以降横ばいから微減で推移（図表-6）

住宅の供給を表す新設住宅着工戸数の推移をみると、昭和62年の170万戸をピークとし、バブル期には160万戸台を維持したが、バブル崩壊時に一気に130万戸台まで減少した。その後、平成8年に向けてほぼ順調に回復したが、平成8年以後は、年々減少して平成10年には120万戸とほぼ昭和57年と同水準まで落ち込み、現在まで横ばいから微減で推移している。

これを利用関係別にみると、バブル以前には貸家が着工戸数を伸ばしたものの、バブル期にはそれに代わって分譲住宅が着工戸数を支えた。バブル崩壊以降は、持家と分譲住宅が増加を示していたが、平成8年以降は全体的に減少に転じ、平成11年以降は横ばいとなるも、持家は減少し、貸家及び分譲住宅が増加するという形で推移している。

この持家着工の減少は、先行きの不透明感等将来に対する不安に起因しているものと思われる。他方、企業のリストラによる土地放出等によるマンション適地増大等により都心回帰の波が生まれ分譲住宅着工が増加し、また、貸家着工も低金利等を反映して増加しているものと考えられる。

首都圏の新築マンションの供給戸数は平成12年をピークに高水準で推移し、契約率も70%台後半を維持（図表-7）

次に、首都圏の新築マンションの動向をみることにする。

供給戸数、契約戸数をみると、地価高騰前からバブル初期の時期は供給戸数は減少、横ばいと抑え気味で推移する反面、契約戸数は堅調で、契約率も62年には90%を超えた。ところがその後のバブル期には契約戸数が伸び悩み、特に平成3年には15千戸と前年の29千戸から半減した。それにつれて契約率も60%を割った。

その後、バブルが崩壊し、地価変動率がマイナスとなった平成3年度（平成4年地価公示）以降の伸びは目覚ましいものがあり、供給では約26千戸が85千戸以上、契約戸数でも15千戸が68千戸以上へと約4.5倍程度の増加をみせ、11～14年の間、やや弱含みながらその水準を維持している。契約率もここ数年、70%台後半と好調に推移してきている。

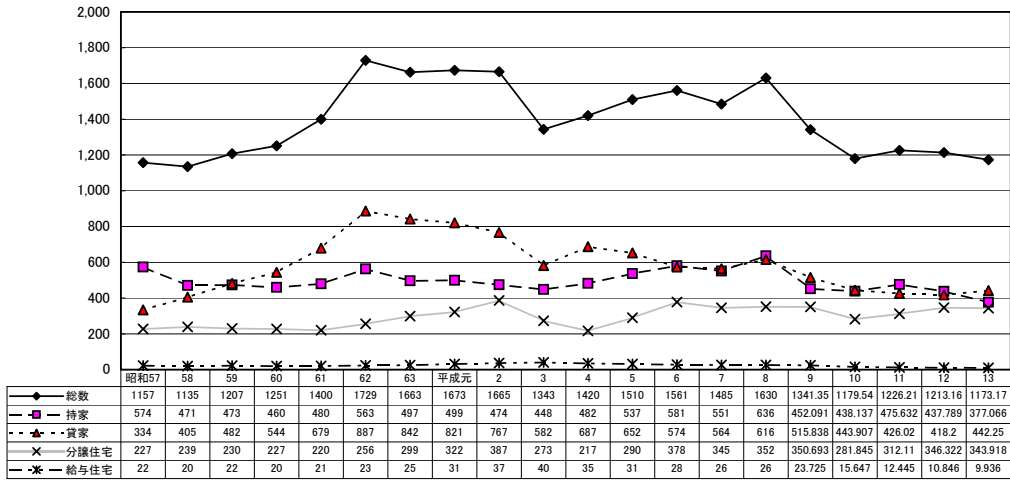
首都圏新築マンションの価格は近年低下傾向にあり、それにつれて年収倍率もほぼ5倍まで低下（図表-8）

価格についてみると、供給・契約戸数の傾向と対照的に低下し、これが契約戸数の急



図表-6 新設住宅着工戸数(全国)

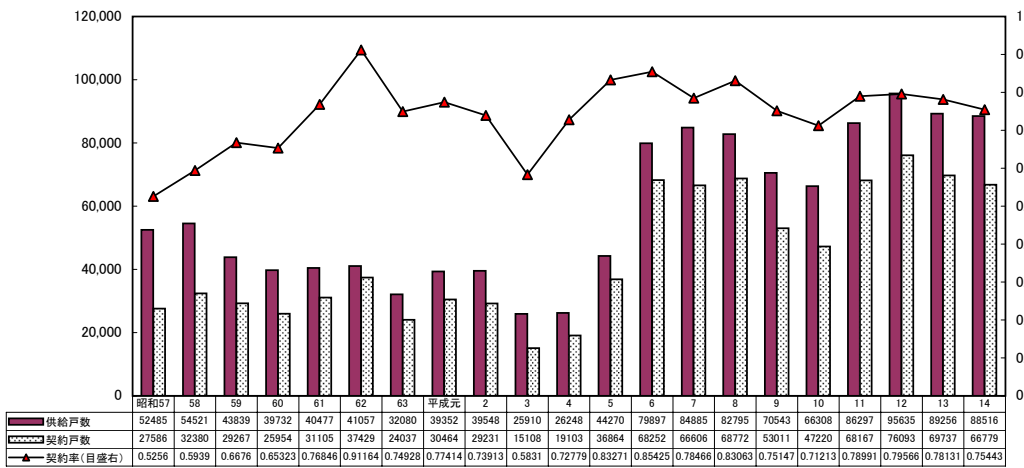
(千戸)



資料:国土交通省「住宅着工統計」

図表-7 首都圏の新築マンションの供給戸数と契約率

(戸)

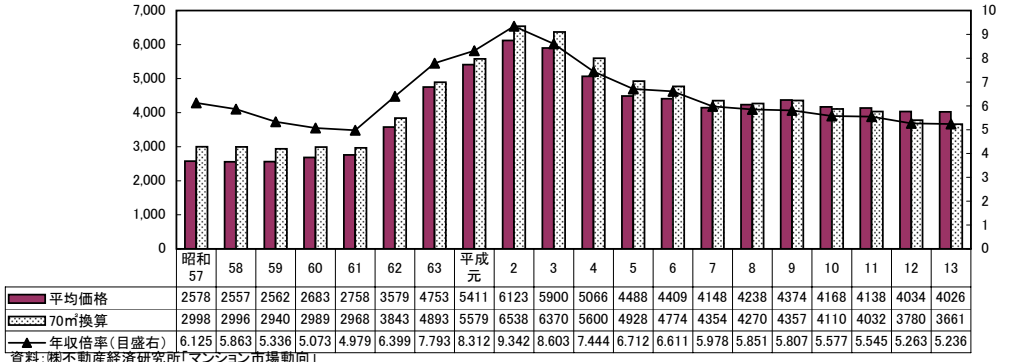


資料: ㈱不動産経済研究所「マンション市場動向」  
備考: 1. 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。  
2. リゾートマンションは含まない。

図表-8 首都圏の新築マンションの価格と年収倍率

(万円)

(倍)



資料: ㈱不動産経済研究所「マンション市場動向」  
総務省「家計調査」  
備考: 1. 首都圏とは、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ない。  
3. 年収倍率は、平均価格の70㎡換算値の年収に対する倍率である。  
4. 年収は、京浜大都市圏勤労者世帯の世帯収入の平均値。

上昇につながっていることが見て取れる。具体的には、地価高騰前までは30百万円（70㎡換算。以下同じ）でほぼ横ばいに推移していたものが地価高騰時には65百万円まで上昇したが、その後は平成13年の37百万円まで低下している。

これを京浜大都市圏の勤労者世帯の世帯収入に対する倍率（年収倍率）でみると、価格とほぼ同様の動きをしており、バブル期には9.3倍であったものが、平成13年には5.2倍にまで低下している。

首都圏中古マンションの平均価格・成約価格ともほぼ横ばいに落ち着く（図表－9）

最後に中古マンションの近年の動向をみると、価格が36百万円台から19百万円台へと低下する中で成約件数は一進一退を続けているが、平成12年以降20百万円台から19百万円台と価格が低く安定してくると、成約件数は比較的高水準で推移。

バブル崩壊以降、比較的値頃感が出てきたマンションが選好されつつあり、あくまで新築が中心といいながらも、中古マンション市場についても二極化が生じ、厳しい物件と好調物件がはっきりしつつある。

#### 4. オフィスをめぐる動き

事務所床面積（ストック）は増加傾向にあるが、増加幅は2003年を控え横ばいで推移（図表－10）

事務所の床面積（ストック）は、昭和57年の325百haから平成13年の764百haへと20年間で2倍強の増加を示している。この間の各年の対前年増加面積（図中の棒グラフ）をみると、20年の間に地価の高騰・下落という激しい局面があったにもかかわらず、おおむね徐々に増えているが、事務所床の大量供給があった平成9年の前年には若干増加が減少し、平成10年からの増加面積の推移も平成15年（2003年）の大量供給を控えてのものと考えられる。

東京圏、大阪圏のシェアをみると、東京圏は昭和57年には全国の27.2%、平成13年には28.0%と、3割弱を占め、かつ徐々にシェアを伸ばしていることがわかる。大阪圏は、逆に16.5%から14.3%へとゆるやかにシェアを低下させている。この20年間の伸びも、東京では88百haから214百haへと2倍以上（2.4倍）の伸びを示しており、事務所ストックの東京圏への集中度の高さを物語っている。

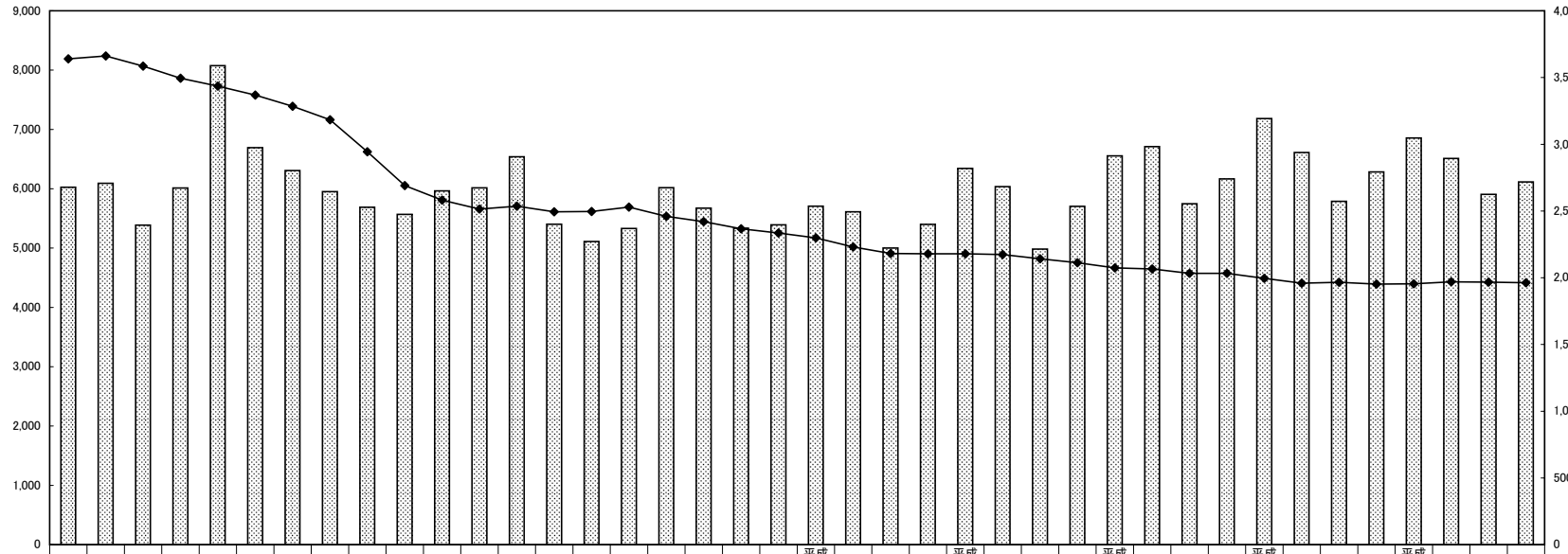
事務所着工床面積はバブル崩壊後減少したが、近年横ばいから微減へ（図表－11）

次に、事務所着工床面積をみる。全国のここ20年の趨勢は、バブル崩壊まではほぼ一本調子に増加し続けていたが、平成3年度に減少に転じ、近年は、横ばいから微減で

(件)

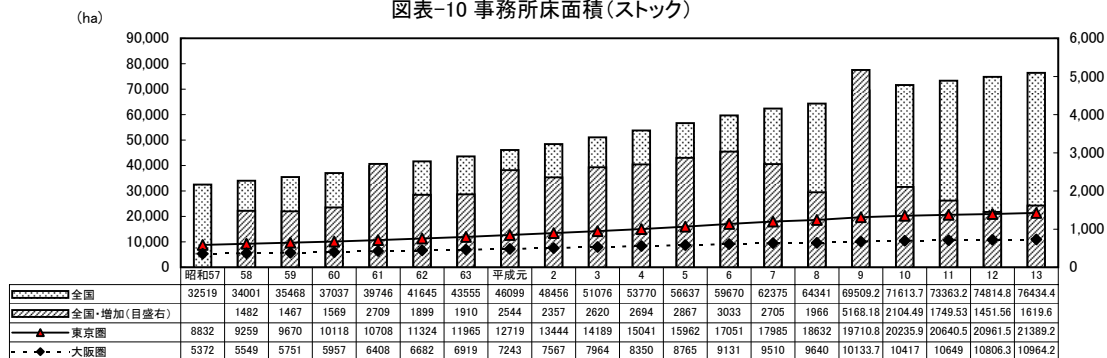
図表-9 首都圏中古マンションの近年の動向

(万円)



成約件数	6025	6093	5387	6014	8074	6692	6306	5951	5688	5567	5963	6015	6539	5401	5110	5330	6019	5672	5335	5392	5707	5612	5001	5400	6343	6035	4984	5704	6554	6710	5747	6167	7184	6611	5788	6283	6857	6511	5906	6116
平均価格(右目盛)	3640	3662	3585	3495	3436	3369	3285	3183	2944	2691	2581	2515	2536	2494	2496	2529	2460	2420	2367	2335	2299	2230	2182	2179	2179	2174	2142	2112	2074	2066	2033	2033	1996	1959	1966	1952	1955	1969	1967	1963

図表-10 事務所床面積(ストック)



資料: 自治省「固定資産の価格等の概要調査」

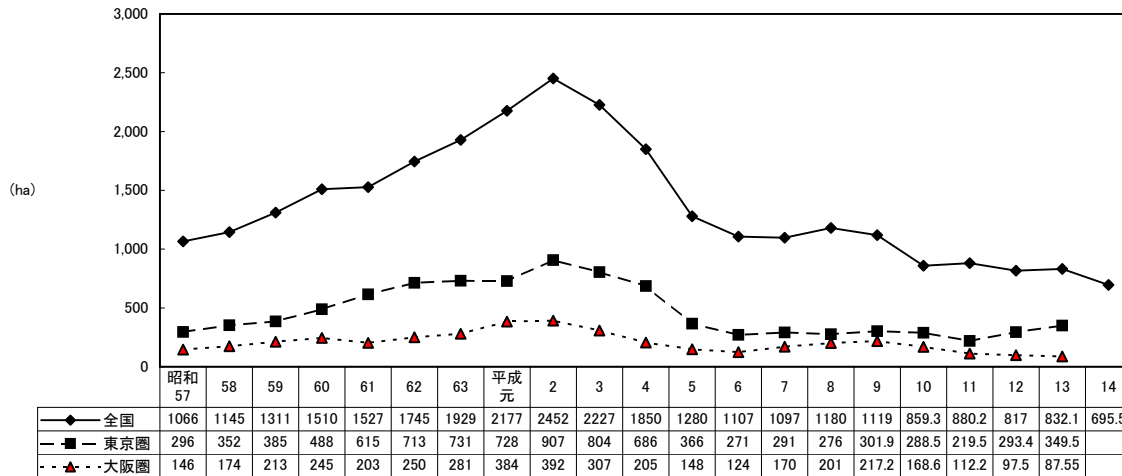
備考: 1. 木造家屋の事務所・銀行並びに非木造家屋の事務所・店舗、百貨店及び銀行である。

2. 各年1月1日現在。

3. 東京圏とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県。大阪圏とは、大阪府、京都府、兵庫県。

4. 全国・増加は、全国の床面積の対前年増加面積である。

図表-11 事務所着工床面積



資料: 国土交通省「建築統計年報」

備考: 1. 建築基準法第15条1項に基づく建築工事届における用途別事務所の集計値。

2. 工事届における着工予定月に一括して計上。

3. 東京圏とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県。大阪圏とは、大阪府、京都府、兵庫県。

推移している。平成10年以降は昭和57年を割り込むレベルが続いている。

図表－11と12は資料及び事務所の定義が異なるので一概には比較できないが、3～4年のタイムラグで対応関係がみられる。なお、平成11年を底とした東京圏の着工面積増は2003年へ向けてのものと考えられる。

東京圏、大阪圏の着工床面積をみると、東京圏が平成11年度を底に増加に転じているが、大阪圏は平成9年度をピークに逆に減少に転じており、都市再生及び都心回帰の動きの中で、東京都心とそれ以外の地域の二極化が進んでいる実態を物語っている。

オフィス賃料はバブル崩壊後低下傾向（図表－12）

次に、東京のオフィスの実質賃料の推移をみると、バブルの崩壊が始まる平成4年までは上昇したが、その後低下し、平成8年には昭和62年のレベルまで下がった。

これを東京都の商業地地価のレベルと比較すると、バブル期には地価が急騰したのに引きずられるように賃料も上昇していったが、地価ほどの急騰はなく両者に乖離が見られた。そして地価のレベルに達する前にバブルの崩壊が始まり、その後は地価の低下にやはり引きずられるように賃料も低下し、平成5年以降はほぼ地価と同様のレベル、傾向で低下している。図表－12には平成9年迄のデータしかないが、その後も他データによるとオフィス賃料は低下してきており、平成15年（2003年）をピークとする新規大規模オフィスの大量供給の影響が大と考えられる。

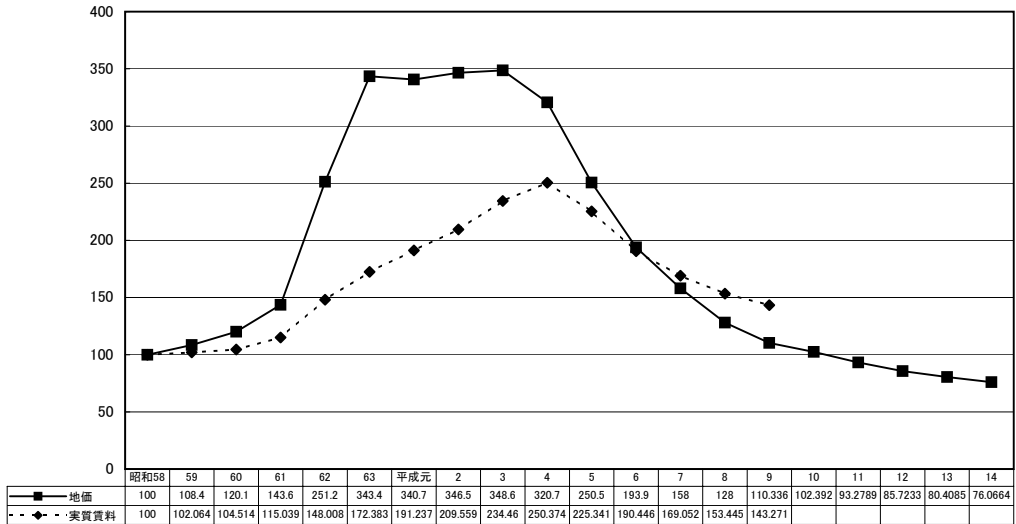
空室率は、バブル崩壊後急上昇したが、平成8年には一転低下、更に平成9年の金融危機を底に平成15年の大量供給に向け上昇中（図表－13）

一方空室率の動向をみると、バブルが崩壊する平成3年頃までは、賃料が上昇したにもかかわらず空室率は概ね低下する傾向にあり、その後、平成4年から7年にかけては賃料が低下する中で空室率が急速に上昇し、平成7年には約5%に達した。5周年記念号では、その要因を“景気が思わしくないなか、バブル期に多く着工された事務所が完成していったこと”とし、更に、平成8年に空室率が一転低下すると、“回復過程に入ることが伺われる。”としていた。

しかし、その後平成9年秋の山一・拓銀の破綻等の金融危機等を受け、企業の設備投資の縮小などから再び空室率の上昇が始まり、最近では、新規大規模オフィスの大量供給による総体的な空室率の上昇及びその中での新規大規模オフィスと既存旧耐震オフィス等との二極化が進んでいる。

(昭和58年=100)

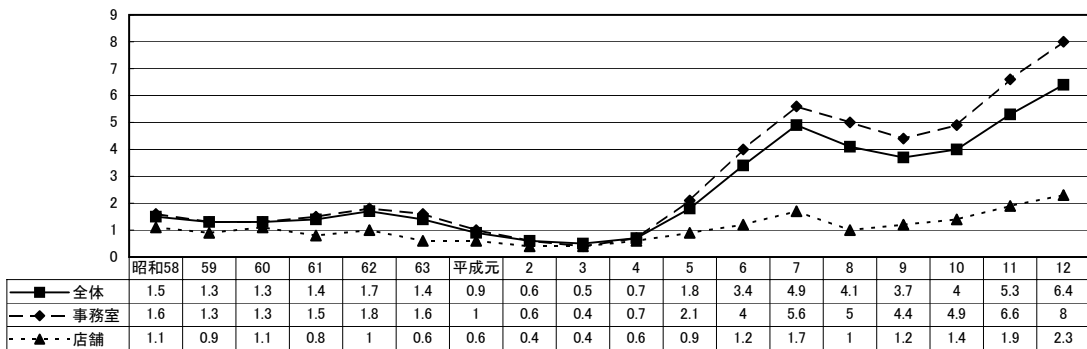
図表-12 東京都の商業地地価とオフィス新規実質賃料



資料:国土交通省「地価公示」  
 (社)東京ビルディング協会「ビル実態調査のまとめ」  
 備考:賃料データについて平成10年以降については集計方法の変更により存在しない。

(%)

図表-13 全国の事務所等の空室率



資料:(社)日本ビルディング協会連合会「ビル実態調査のまとめ」  
 備考:各年とも4月1日時点の数値である。

## 5. 不動産業の状況

ここまでは、地価を始めとして土地取引、住宅、オフィスの動向を概観してきたが、最後に土地その他の不動産を扱う産業である不動産業の経営状況をみていきたい。

バブルの崩壊を境に不動産業の経営は悪化し、低迷が続けたが、ここ数年にわたる資産及び借入金の圧縮等により、業況の持ち直しがみられる（図表－14）

まず、不動産業の経営指標である営業利益率及び経常利益率を財務省の法人企業統計でみると、平成3、4年のバブル崩壊期に悪化し、低迷が続けてきたことが読み取れる。この間、営業利益率はピーク時の11%台から平成8年には5%台へと低下し、経常利益率も長期間マイナス傾向が続けてきた。

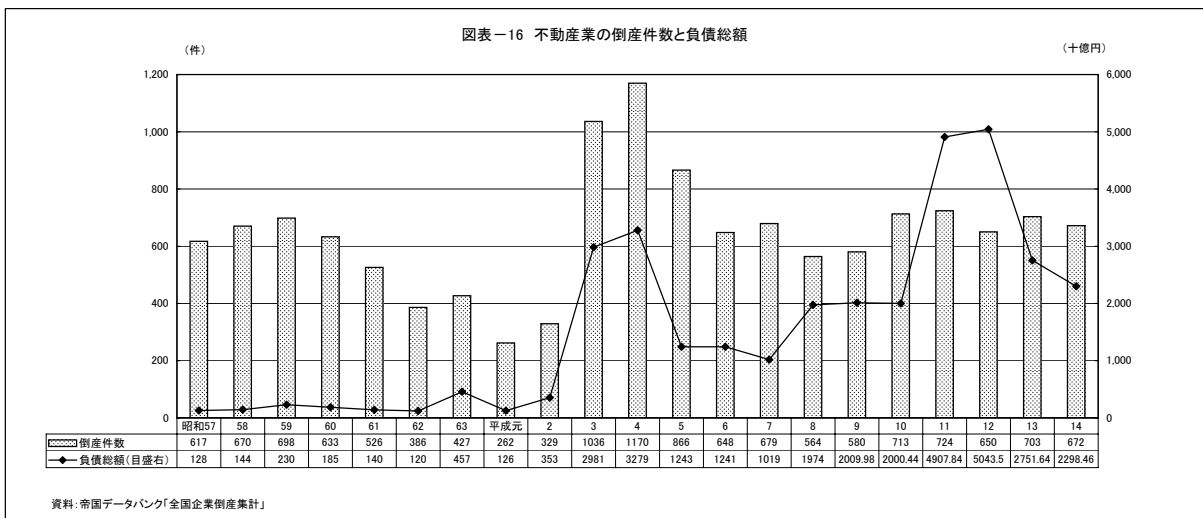
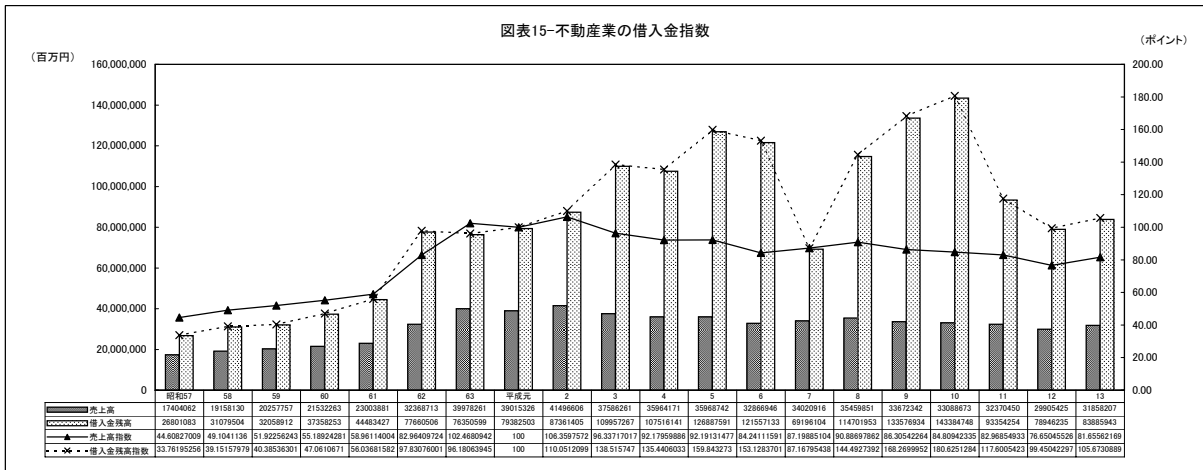
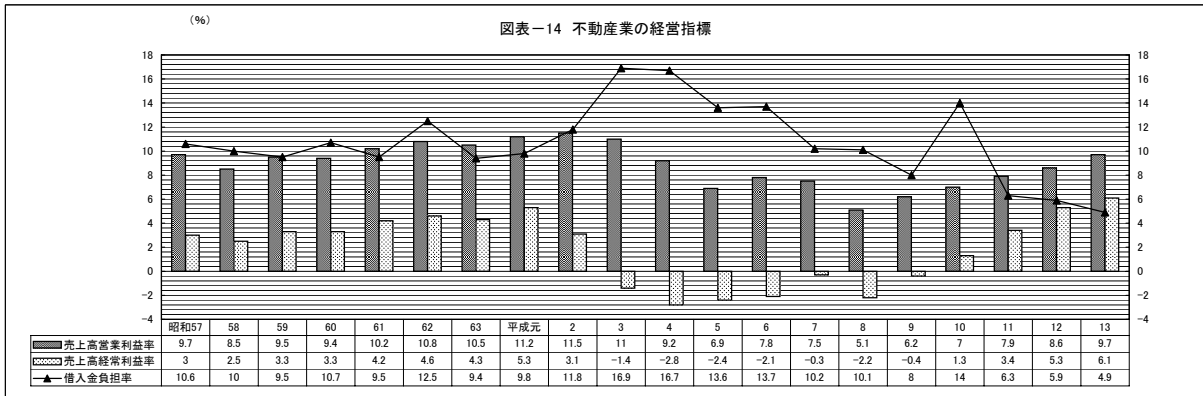
しかし、その後、マンション市場の活況が続く中で、資産圧縮やリストラ等を実施する一方、借入金の返済にも注力した結果、近年、いずれの数字も持ち直している。

5周年記念号では平成7年に経常利益率がほぼ0まで回復し、借入金負担率も10%近くまで低下したことに着目し、業況は若干持ち直しつつあると分析していたが、その後も、傾向としては順調に推移し、平成10年以降、営業利益率は7～8%を維持しつつ増加基調にあり、経常利益率も3～5%へと回復している。また、金利の低下もあり、借入金負担率も平成3～4年の16%台から5%程度まで低下した。

なお、平成元年を100とした指数でみると、借入金残高は、平成5年が159.8、ピークの平成10年が180.6であったものが、11年には117.6、13年には105.6と激減している。他方、売上高は、デフレ経済の下で、平成5年が92.2、平成13年には81.6とほぼ一貫して減少を続けており、この間の利益率の回復は、不動産業の場合も、厳しい経営努力の下で、減収増益のかたちで達成されたことがうかがわれる。（図表－15参照）

不動産業の倒産件数、負債総額ともバブル崩壊期には急増した。その後落ち着く方向に推移していたが、デフレ不況の中で、平成10年以降、件数、負債総額とも増加に転じ、平成11、12年には倒産が大型化した（図表－16）

不動産業の倒産件数をみると、バブル期には262件まで低下していたが、バブル崩壊後の平成4年には1,170件まで上昇、負債総額も3兆円を超えた。その後、倒産件数は約半減、負債総額も1～2兆円まで落ち着いたが、デフレ不況が深刻化する中で、平成10年以降、倒産件数は700件台に増加し、負債総額も平成11、12年には5兆円前後まで急増した。特に、この2年間は、一件当たりの平均負債額が2.5倍から3倍近くまで膨らんでおり、倒産が大型化した様子がうかがわれる。



資料：帝国データバンク「全国企業倒産集計」



D I 調査によると近年の不動産業の業況については、依然として厳しい判断が続いている。（図表-17）

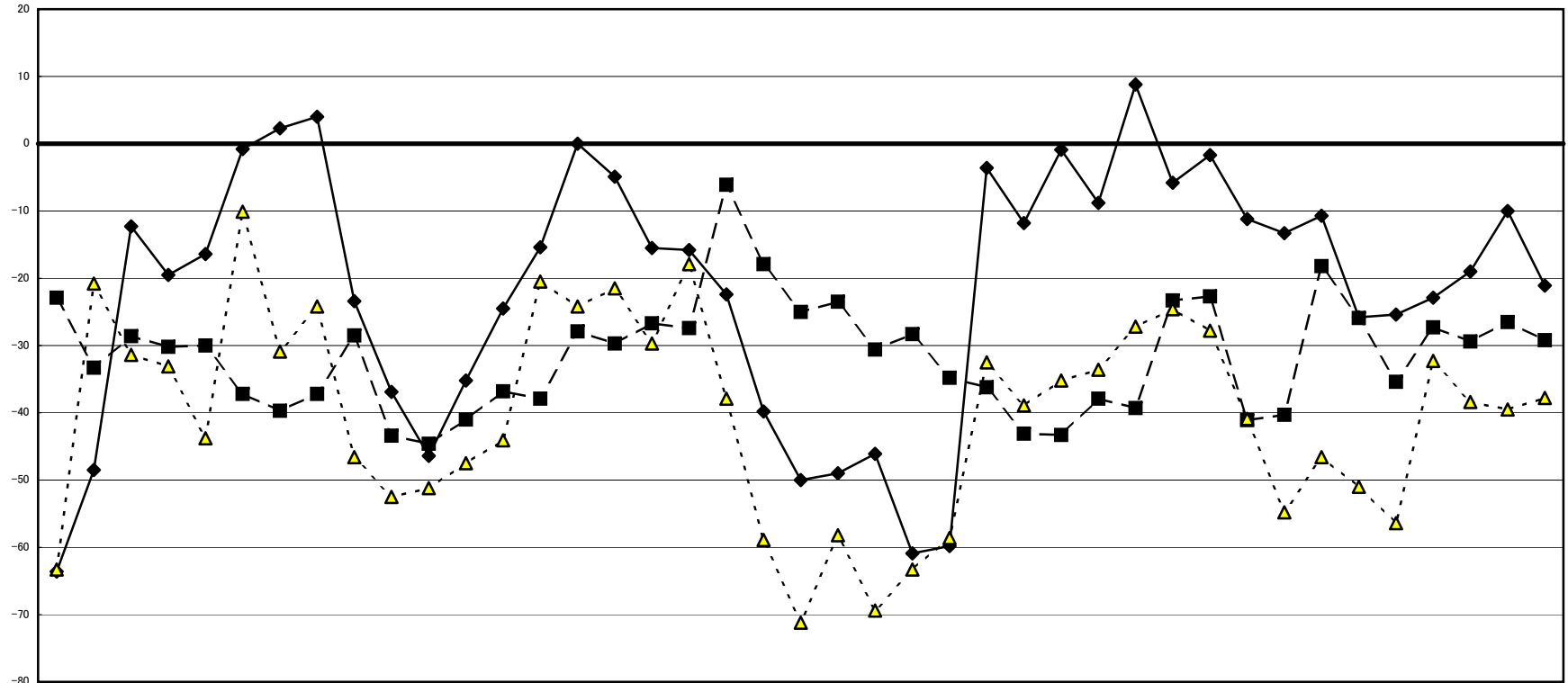
土地総研が実施している不動産業況等調査は、関係者の業況判断を、D I 指数としてとりまとめたものであるが、これによって平成5年以降の不動産業の業況指数をみると、住宅宅地分譲業が一時的にプラスの時期があったものの、それ以外はビル賃貸業、不動産流通業を含めておしなべてマイナスである。その中でも、住宅宅地分譲業の業況判断の上下の揺れ幅が大きいこと、不動産流通業の業況判断は概ね他の2業種のそれを下回っていたことが伺える。

5周年記念号では、おしなべて業況判断がマイナスを続ける中で、平成8年、9年上半期はやや上向きの傾向が読み取れると指摘し、“不動産業全体でみると、ここ5年間は直前のバブル崩壊期の後遺症を色濃く残しているものの、好転する兆しがようやくみえてきた時期であるといえよう。”と業況回復への期待を表明していた。しかし、平成10年にかけて急速な景気の悪化を反映して業況は一転し、特に住宅宅地分譲業の業況の悪化が著しかった。その後景気対策や住宅減税の導入等を反映してか平成11年からは、住宅宅地分譲業の業況判断は著しい改善を示し、13年下半期以降はやや弱含んでいるもののなお一定の水準を維持している。同時期、ビル賃貸業は平成10年から11年にかけて業況の悪化が続いた。平成12年以降は、マイナス水準でのアップダウンを繰り返し、2003年問題を間近かに控えた平成14年に入ってからむしろ横ばいに近い動きとなっている。不動産流通業の業況は、平成10年の水準からは持ち直したものの依然として厳しい状況にあると判断されている。

ちなみに、不動産業全体の売上高はこの10年間ほぼ一貫して減少してきた。（図表-15参照）このため、回答者がこうした要因を重視する場合には、業況を厳しめに判断する傾向が考えられる。他方、当期の利益率は経営努力等の結果、かなりの水準まで回復してきており（図表-14参照）、経営全体を見通す立場からみた場合、業況について多少判断が異なる可能性もある。このように減収増益といった状況下でのD I 調査結果の判断には難しさが伴うが、中小規模の業者をも対象とする本調査の性格からみると、前者の影響もかなり強いのではないかと推測される。とはいえ、10年にわたって業況判断がおしなべてマイナスを続けるという状況は、戦後50年の経験からは全く予想できない結果だったといわざるをえないであろう。

こうしてみると、マンション市場の活況が伝えられ、利益率等の客観データも業況の持ち直しを示唆してはいるものの、デフレ経済の下、当面、不動産市場の弱含み基調が予想される中で、かつての好況時との比較から、また、将来見通しの不透明感から、関係者の業況判断は下方にシフトしたものになりがちだったのではないか。いずれにしても、不動産業は、全体として、見通しのたちにくい厳しい経営環境の中、難しい経営判断を求められているといえよう。

# 図表-17 不動産業業況指数(経営の状況)



	平成5年1月	4月	7月	10月	平成6年1月	4月	7月	10月	平成7年1月	4月	7月	10月	平成8年1月	4月	7月	10月	平成9年1月	4月	7月	10月	平成10年1月	4月	7月	10月	平成11年1月	4月	7月	10月	平成12年1月	4月	7月	10月	平成13年1月	4月	7月	10月	平成14年1月	4月	7月	10月	平成15年1月
◆ 住宅地分譲業	-63.6	-48.5	-12.3	-19.5	-16.4	-0.8	2.3	4	-23.4	-36.9	-46.4	-35.2	-24.5	-15.4	0	-4.9	-15.5	-15.8	-22.4	-39.8	-50	-49	-46.1	-60.9	-59.8	-3.6	-11.8	-0.9	-8.8	8.8	-5.8	-1.7	-11.2	-13.3	-10.7	-25.8	-25.4	-22.9	-19	-10	-21.1
■ ビル賃貸業	-22.9	-33.3	-28.6	-30.2	-30	-37.2	-39.7	-37.2	-28.5	-43.4	-44.6	-41	-36.8	-37.9	-27.9	-29.7	-26.7	-27.4	-6.1	-17.9	-25	-23.5	-30.6	-28.3	-34.8	-36.2	-43.1	-43.3	-37.9	-39.3	-23.3	-22.7	-41.1	-40.3	-18.2	-25.9	-35.4	-27.3	-29.4	-26.5	-29.2
▲ 不動産流通業	-63.3	-20.8	-31.4	-33.1	-43.8	-10.1	-30.9	-24.2	-46.6	-52.5	-51.2	-47.5	-44.1	-20.5	-24.2	-21.5	-29.7	-17.9	-37.9	-58.9	-71.2	-58.2	-69.4	-63.3	-58.6	-32.5	-38.9	-35.2	-33.6	-27.2	-24.6	-27.8	-40.9	-54.8	-46.6	-51	-56.4	-32.3	-38.4	-39.5	-37.8

資料: (財)土地総合研究所「不動産業業況等調査結果」  
 備考: 全国の業者を対象に経営の状況についてアンケート調査を行った結果である。  
 経営の状況 = [(「良い」×2 + 「やや良い」) - (「悪い」×2 + 「やや悪い」)] / 回答数 × 100。