

【研究ノート】

不動産業業況等調査結果（平成16年7月）について

高林 和彦

■はじめに

財団法人 不動産総合研究所では、年4回（1月、4月、7月、10月）に全国の不動産業者を対象に業務状況に関するアンケート調査を実施しているが、この程、本年7月1日に行ったアンケート調査の結果の集計がまとまったので、下記の通り公表する。

結論としては、アンケートの対象となった4業種、即ち、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業、不動産流通業（住宅地）、不動産流通業（商業地）の全てにおいて、業種により程度の差は認められるものの、前回調査時（平成16年4月）より「経営の状況は改善している」との見方が強まっており、また、3ヵ月後の経営の見通しについては、「更に改善するであろう」との予測が主流を占めている。

特に、不動産流通業（商業地）においては、不要な不動産の処分など資産リストラを急務とする企業からの売却依頼と、投資用不動産を購入したい不動産投資ファンド等、投資法人からの購入依頼で業界全体が沸いており、非常な活況を呈している状況が浮き彫りされた結果となっている。

1. 不動産業の経営状況

アンケート調査をもとに7月1日時点の不動産業の経営の状況について不動産業業況指数を作成し、業種毎の経営の状況（現況）を見てみると、住宅・宅地分譲業は-1.9、ビル賃貸業は-9.4、不動産流通業（住宅地）は1.2、不動産流通業（商業地）は33.3であり、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業は「わずかに悪化」、及び不動産流通業（住宅地）は「わずかに改善」との見方であるのに対し、不動産流通業（商業地）は「大幅に改善」との見方を示している。

これらを前回の調査結果と比較すると、住宅・宅地分譲業においては、平成15年1月調査から右肩上がりに改善

してきたが、今回は前期より指数を落とし、平成16年1月時の水準に戻った。不動産流通業（住宅地）は平成14年1月調査のマイナス56.4から右肩上がりに改善し、今回調査では1.8ポイント改善し、プラスに転じた。ビル賃貸業は、本年1月の調査で底を打った様子であり、以来、僅かではあるが、改善している。不動産流通業（商業地）は、前回調査時（平成16年1月）に記録した大幅な回復程ではないものの、順調に改善しており、4業種の中では最大の改善値を記録している。

3ヶ月後の経営の見通しについては、ビル賃貸業が-3.1と「わずかに悪化」との見方を示しているのに対し、住宅・宅地分譲業は7.7で「わずかに改善」、不動産流通業（住宅地）は12.0で「改善」、不動産流通業（商業地）は6ヶ月後の見通しを50.0と今期を上回る「大幅な改善」が見込めるであろう、との強気な見方をしている。

これらを前回の調査結果と比較すると、不動産流通業（商業地）はプラス16.7ポイントと非常に明るい見通しであるとの見解であり、同様に不動産流通業（住宅地）、住宅・宅地分譲業も10ポイント前後の改善を予想しており、ビル賃貸業は未だにマイナス指数ではあるものの、やはり改善基調を示している。

○不動産業業況指数について（平成16年7月）

	7月1日現在		前回調査 時点
	経営の状況	3ヵ月後の経営の見通し	経営の状況
住宅・宅地分譲業	-1.9	7.7	2.0
ビル賃貸業	-9.4	-3.1	-10.9
不動産流通業（住宅地）	1.2	12.0	-0.6

前回調査時点：4月1日

	7月1日現在		前回調査時点
	経営の状況	6ヵ月後の経営の見通し	経営の状況
不動産流通業(商業地)	33.3	50.0	28.6

前回調査時点：1月1日

不動産業業況指数の作成方法については、以下のとおり。

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

※なお、「普通」「変わらない」の回答は0として計算する。

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。

不動産業業況指数の経緯

図1-1：経営の状況

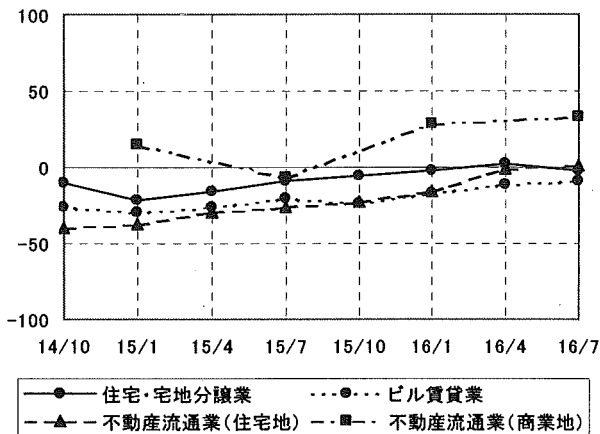
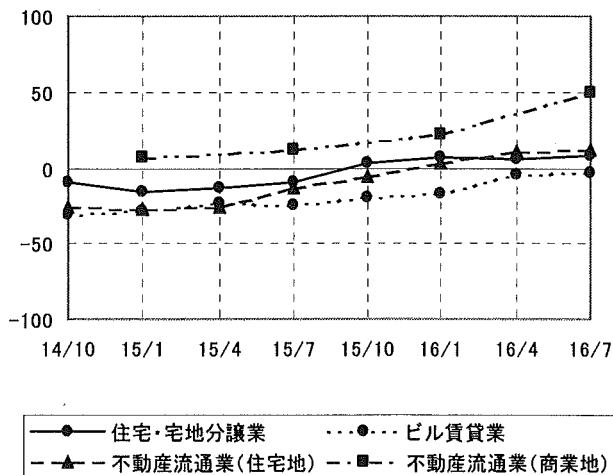


図1-2：3ヶ月後の見通し



2. 各調査の結果

(1) 住宅・宅地分譲業

用地取得件数の動向については、前期（平成16年1-3月、以下同様）と比べて減少傾向にあるとの見方がわずかに多い。前回調査結果と比べて0.0から-3.8に転じており、わずかに悪化している。

モデルルーム来場者数の動向については、前期と比べて減少傾向にあるとの見方が多い。前回調査結果と比べて減少傾向との見方が減少し、かなり悪化している。

成約件数の動向については、前期と比べてほぼ横這い状態にある。前回調査結果と比べると、前回では21.4のプラスであったものが今回は殆ど「増加していない」との回答が主流である。

在庫戸数については、前期と比べて減少傾向にあるとの見方が多い。前回調査結果と同様、減少傾向が継続している。

販売価格の動向については、依然、低下傾向にあるとの見方が多い。但し、前回調査結果と比べて低下傾向との見方は減少し、わずかに改善している。

○用地取得件数等各動向指数

	7月1日現在	前回調査時点 (4月1日)
用地取得件数	-3.8	0.0
モデルルーム来場者数	-19.6	-8.7
成約件数	0.8	21.4
在庫戸数	-27.0	-30.6
販売価格の動向	-7.8	-17.3

<各指数の作成方法>

$$\text{指数} = \{ (\text{増加(上昇)したとする回答数} - \text{減少(下落)したとする回答数}) \div \text{全回答数} \times 100$$

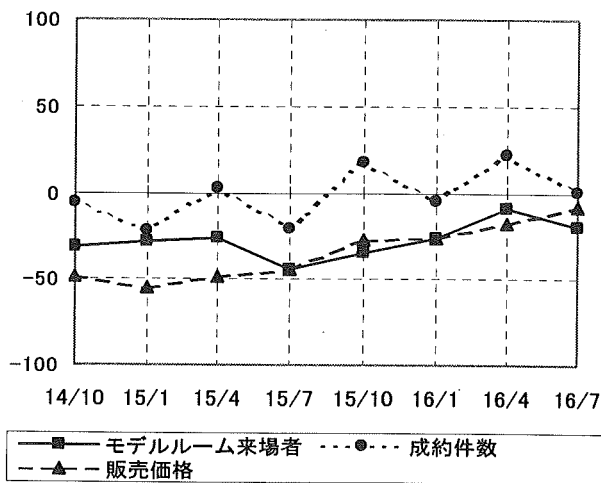
※なお、「横ばいである」「変わらない」の回答は0として計算する。

<在庫戸数動向指数の作成方法>

$$\text{指数} = \{ (\text{減少したとする回答数} - \text{増加したとする回答数}) \div \text{全回答数} \times 100$$

※なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

図2：モデルルーム来場者数・成約件数・販売価格動向



(2) 不動産流通業（住宅地）

マンションについては、前期と比べて、売却依頼件数、購入件数、成約件数が共に減少傾向にあるとの見方が多い。これらの項目が、前回調査結果と比べて増加傾向にあるとの見方は減少し、悪化している。

戸建についてもマンションと同様、これらが前期と比べて売却依頼件数、購入依頼件数、成約件数がいずれも減少傾向にあるとの見方が多い。これらが、前回調査結果と比べて取引価格を除いて増加傾向にあるとの見方が減少し、悪化している。

土地については、前期と比べて、購入依頼件数、成約件数が共に増加傾向にあるとの見方が多い。前回と比較してマンション、戸建とは対照的に、成約件数は引き続き増加傾向にあるとの見方が強まり、また取引価格はプラスに転じ改善しているが、売却依頼件数はプラスからマイナスに転じ、購入依頼件数が増加とする回答が減少している。

○売却依頼件数等各動向指数

		7月1日現在	前回調査時点（4月1日）
マンション	売却依頼件数	-23.4	10.0
	購入以来件数	-13.0	5.7
	成約件数	-23.4	5.8
	取引価格	-16.5	-27.9
戸建	売却依頼件数	-22.1	2.8
	購入以来件数	-10.3	14.1
	成約件数	-16.5	-6.9
	取引価格	-8.9	-14.4
土地	売却依頼件数	-10.3	10.8
	購入以来件数	22.8	35.1
	成約件数	12.5	11.8
	取引価格	5.1	-7.9

<売却・購入依頼件数及び成約件数動向指数の作成方法>

(増加したとする回答数-減少したとする回答数) ÷ 全回答数 × 100

※なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

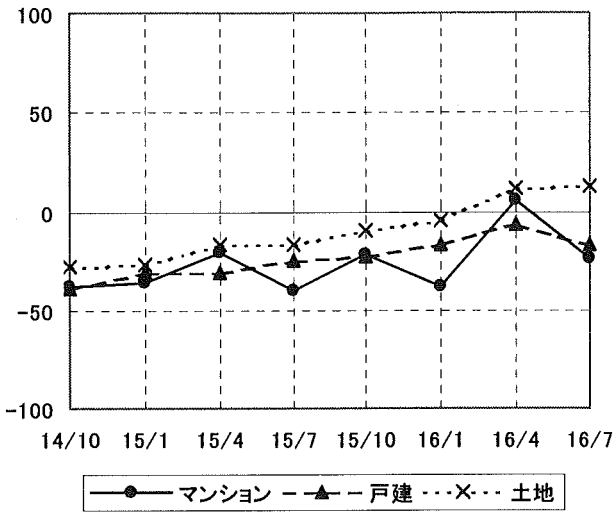
<取引価格動向指数の作成方法>

{(上昇したとする回答数 × 2 + やや上昇したとする回答数)

- (やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

※なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

図3：成約件数動向指数



(3) ビル賃貸業

空室の状況については、前期と比べて減少傾向にあるとの見方が多い。前回調査結果と比較してわずかに改善している。

成約賃料の動向については、前期と同様に低下傾向にあるとの見方が多いが、その度合いは、前回調査結果と比べて、余り変わっていない。

新規契約をした企業の業種については、情報・通信関連（IT関連）企業が依然として最も多かった。次いで衣服・服飾品（ブランド商品）関連、飲食業（ファーストフード・コーヒーショップ等）、及び金融・保険関連企業となった。

①空室状況指数及び成約賃料動向指数

	7月1日現在	前回調査時点 (4月1日)
空室の状況	19.2	13.5
成約賃料動向	-34.6	-36.4

<空室状況指数の作成方法>

$$\frac{(\text{減少傾向とする回答数} - \text{増加傾向とする回答数})}{\text{全回答数}} \times 100$$

※なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

<成約賃料動向指数の作成方法>

$$\frac{(\text{上昇傾向とする回答数} - \text{低下傾向とする回答数})}{\text{全回答数}} \times 100$$

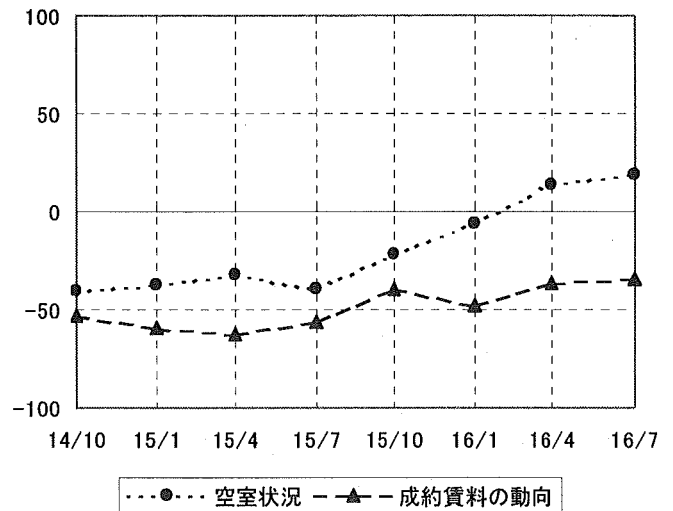
※なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

②新規契約をした企業の業種

情報・通信関連	9社
衣服・服飾品（ブランド商品）関連	6社
飲食業（ファーストフード・コーヒーショップ）	2社
金融・保険関連	1社
精密電機・光学機器関連	1社
その他	11社

注：複数回答可の設問となっている。

図4：空室状況・成約賃料動向指数



(4) 不動産流通業（商業地）

今期（平成16年1-6月、以下同様）の状況について、売却依頼件数の動向は前期（平成15年7-12月、以下同様）と比べて格段に良いという見方が多い。前回調査結果と比べて増加傾向との見方が更に強まり、大幅に改善している。

購入依頼件数の動向も、前期と比べて伸びたという見方を全社がしており、購入意欲が極めて増加している。前回調査結果と比べて、マイナス指数からプラスしかも3桁の指数となり、大幅に改善している。

成約件数の動向も同様に、前期と比べて著しく良くなったという見方が多い。前回調査結果と比べて2倍を上回る指数を示しており、大幅に改善している。

購入依頼のあった不動産の購入目的（用途）は、投資用不動産が最も多く、次いで、本社施設、その他であった。

①売却依頼件数等各指数

	7月1日現在	前回調査時点 (4月1日)
売却依頼件数	66.7	14.3
購入依頼件数	100.0	-14.3
成約件数	66.7	28.6

<各指数の作成方法>

$$\frac{\text{(増加傾向とする回答数 - 減少傾向とする回答数)}}{\div \text{全回答数}} \times 100$$

※なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

②購入依頼のあった不動産の購入目的(用途)

投資用	4社
本社施設	2社
その他	1社

(5) 不動産投資家

投資用不動産の購入に対する基本方針指数を作成したところ、前回をやや上回り、依然として積極的な投資姿勢がうかがえる。

投資用不動産購入に際してのエリア別純収益利回りについて回答が多かった上位3つを見ると、東京都心部では前回とはほぼ同様で4%後半～6%台という結果であった。大阪市及び名古屋市については、前回(5%前半～8%台)より幅が縮まり、6%台～7%台であった。

代表的商業地における6ヶ月後の地価見通しについては、東京都心部では、全体としては、横ばいであるとの見方が主流ではあるが、「銀座・有楽町」、「青山・六本木・赤坂」、

「渋谷・原宿」のエリアでは「上昇する」との見方が「横ばい」を大きく上回った。また、東京都心部では、「地価が下落する」との見通しは、「渋谷・原宿」エリアに関して2社が予想しているのみで、他のエリアでは「下落する」との見通しの回答はゼロであった。

名古屋、大阪では、「地価が上昇する」との見方は、前回調査ではゼロであったが、今回調査では、名古屋で4社、大阪では3社がそのような見方を示している。また同様に、前回調査では「下落する」との見方は両都市ともほぼ半数の企業が予測していたが、今回調査では、そのような見方はそれぞれ20%にまで減少している。

今後の投資対象については、事務所ビルを筆頭に、以下、店舗ビル、ワンルームマンション、共同住宅、土地及びショッピングセンター、ホテルの順に投資を行うとの回答が多かった。

①投資用不動産の購入に対する基本方針指数

7月1日現在	前回調査時点(1月1日)
75.0	72.7

<投資用不動産購入基本方針指数の作成方法>

$$\frac{\text{(積極的であるとする回答数 - 消極的であるとする回答数)}}{\div \text{全回答数}} \times 100$$

※なお、「どちらともいえない」の回答は0として計算する。

②投資用不動産の1年以内の購入予定の有無

ある	12社	ない	0社
----	-----	----	----

③購入検討可能エリア別純収益利回り

	第1位	第2位	第3位
千代田区	4%後半 (3社)	5%前半 (3社)	6%台 (2社)
中央区	5%前半 (5社)	5%後半 (2社)	6%台 (2社)
港区	5%前半 (4社)	5%後半 (3社)	4%後半 (2社)
新宿区	5%前半 (4社)	5%後半 (3社)	4%後半 (1社)
渋谷区	5%後半 (3社)	4%後半 (2社)	5%後半 (1社)
大阪市	6%台 (4社)	7%台 (3社)	- (0社)
名古屋市	6%台 (5社)	7%台 (1社)	- (0社)

注：純収益利回り=税引き前・金利控除前・減価償却前純収益 (NOI)

④代表的商業地における6ヶ月後の地価見通し

	上昇	下落	横ばい
日本橋・八重洲など	4社 (36.4%)	0社 (0.0%)	7社 (63.6%)
銀座・有楽町など	7社 (63.6%)	0社 (0.0%)	4社 (36.4%)
青山・六本木・赤坂など	7社 (63.6%)	0社 (0.0%)	4社 (36.4%)
新橋・虎ノ門など	4社 (36.4%)	0社 (0.0%)	7社 (63.6%)
新宿・四谷など	3社 (27.3%)	0社 (0.0%)	8社 (72.7%)
渋谷・原宿など	5社 (45.5%)	2社 (18.2%)	4社 (36.4%)
名古屋(名古屋駅前地区など)	4社 (40.0%)	2社 (20.0%)	4社 (40.0%)
大阪(梅田地区など)	3社 (30.0%)	2社 (20.0%)	5社 (50.0%)

⑤今後の実物不動産投資の対象

事務所ビル	10社
共同住宅	4社
土地	3社
店舗ビル	3社
ショッピングセンター	2社
ホテル	2社
ワンルームマンション	1社

注：複数回答可の設問となっている。

注：本調査において投資用不動産とは、オフィスを主とするビルを指し、店舗が主となるものを除きます。

3. 調査の概要

1. 目的

本調査は、不動産市場における供給者及び需要者サイド並びに不動産流通（仲介）業者の動向を把握し、よりの確かな不動産市場の需給動向を把握することにより、国土交通行政に資することを目的とする。

2. 調査対象

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〈住宅地・商業地〉）、事業規模（大手業者、中小業者）等を考慮して、191業者を選定した。また、不動産投資家は、生命保険会社、大手不動産会社、総合不動産投資顧問業者を対象に、16社を選定した。

3. 調査時期

毎四半期（1月、4月、7月、10月）

住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業、不動産流通業（住宅地）
毎半期（1月、7月）
不動産投資家、不動産流通業（商業地）

4. 調査項目

(1) 不動産業

- ①経営の状況
- ②取引状況等（成約状況、取引価格の状況等）

(2) 不動産投資家

- ①購入に対する基本方針、投資利回り等
- ②商業地における地価の見通し

5. 調査方法

郵送法によるアンケート調査

6. 調査機関

財団法人土地総合研究所が調査を実施。

(参考) 今回アンケート回収率は次のとおり

	対象数	回収数	回収率
住宅・宅地分譲業	57	53	92.9%
不動産流通業（住宅地）	88	85	96.5%
ビル賃貸業	35	32	91.4%
不動産流通業（商業地）	11	6	54.5%
不動産投資家	16	12	75.0%
計	207	188	90.8%

【たかばやし かずひこ】
【土地総合研究所 主任研究員】