

【研究ノート】

「不動産業業況等調査」からみた わが国の不動産業の動向について（講演録）

小坂 欣史

I. はじめに

本稿は、平成21年7月14日に国土交通省関東地方整備局主催により開催された「地価調査・鑑定評価、地価動向等に関する講習会」における講演録である。

本講演では、当研究所が実施している不動産業業況等調査（以下「本調査」という）の調査結果の全般を対象としたが、本稿では紙面の関係もあり、調査対象先が最も多い住宅関連業務（「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業（住宅地）」についての講演部分を講演録として掲載することとした。また、講演会当日に配布した講演資料についても住宅関連業務部門のみを抜粋のうえ末尾に掲載している。

II. 講演録

本日は、お招きいただきありがとうございます。財団法人 土地総合研究所の小坂 欣史と申します。私は、平成20年6月に民間の信託銀行から出向で当研究所に着任いたしました。出向元の会社では住宅ローンセンター長として主として住宅購入予定のお客様に対して住宅ローン借入のお手伝いをさせていただいておりました。また、住宅仲介業務等の不動産に関する仕事も担当しておりましたので、本日の講演におきましても、不動産業務に関する自身の経験も取り混ぜながらわかりやすいお話をして参りたいと考えておりますので最後までよろしく願いいたします。

さて、本日の講習会のテーマは、当研究所が毎年4回実施しております不動産業業況等調査の調査結果からみた、たいへん大袈裟ではありますが、わが国の不動産業の動向についてご説明をいたしたいと思っております。不動産業業況等調査、以下「本調査」と略しますが、本調査は国土交通省の委託事業として平成5年1月より実施し、平成15年度より当研究所の自主事業として実施しています。本調査の対象は不動産業全般ですが、不動産業全般を大きく住宅と住宅以外とに分類し、さらに住宅について「分譲業」と「流通業」に分けて

います。また住宅以外については「ビル賃貸業」、「流通業」、「不動産投資業」に分けて調査を実施しています。これら5つの業態ごとに、経営の状況、個別の業況についてアンケート形式による調査を毎年1月、4月、7月、10月の計4回、実施しています。

本日の講習会のテーマは「地価調査・鑑定評価、地価動向等」ですから、出来るだけ地価、取引価格に関する項目について詳しく説明させていただければと思います。また、本調査の調査結果だけでなく、各調査項目との関連性の高いと考えられるデータにつきましても準備いたしましたので、併せてご説明させていただければと思います。

では、本調査結果のご説明に先立ち、日本の不動産業全体の業況について最初に簡単に整理しておきたいと思っております。ご存知の方も多いと思っておりますが、資料1-1は日本銀行が公表している全国企業短期経済観測調査、日銀短観のデータを基に作成したものです。日銀短観は、業況について良いとの回答社数構成比（%）から悪いとの回答社数構成比（%）を差引いてディフュージョン・インデックス（DI）を算定しています。また、実績と3ヶ月後の予測を調査していますが、この実績と予測を1つのグラフにまとめることにより、先行き（予測）に対する見通し（実績）がどうであったのかがよくわかります。この資料から、不動産業の実績DIは平成19年9月頃から悪化がはじまり、平成20年9月にはマイナス圏内となり、平成21年3月にはマイナス23ポイントまで下落していることがわかります。

次に、資料1-2は㈱帝国データバンクが公表しています景気動向指数のデータを基に作成いたしました。DIは、50を境とし、50より上であれば良い超過、50より下であれば悪い超過を意味し、50が判断の分かれ目となっています。また、現在DIと先行DIを同じ図表上で表しています。この資料から、現在DIは、平成18年4月から緩やかな悪化がみられ、平成19年7月頃から悪化傾向に拍車がかかり、平成2

0年12月をボトムとして、平成21年1月以降、やや改善がみられることがわかります。

日銀短観及び(株)帝国データバンクの調査結果からみた日本の不動産業の業況は、平成19年7月から9月頃から悪化傾向が始まり、平成21年の始め頃からやや改善し始めたといえるのではないかと思います。

1. 住宅・宅地分譲業

(1) 経営の状況について

では、前置きが長くなりましたが、本調査の結果からみたわが国の不動産業の動向についてご説明させていただきます。

最初は住宅・宅地分譲業です。この住宅・宅地分譲業に属する会社としては、分譲マンション会社、ハウスメーカー等があげられます。最初は経営の状況についてご説明いたします。図表1-Aは、平成18年4月以降の経営の状況についてのD I 推移をグラフ化したものです。D I の算定は、少し複雑ですが、最初に、経営状況について良いとする回答数を2倍した値にやや良いとする回答数を加えた値を求めます。次に、悪いとする回答数を2倍した値にやや悪いとする回答数を加えた値を求めます。この「良いとする」から「悪いとする」を差引いた値を2で割り、さらに全回答数で割った値に100を掛けて算定しています。また、現状D I は調査時点前3ヶ月間の、予測D I とは調査時点から3ヶ月後の経営の状況を表しています。

図表1-Aをみていただきますと、現状D I は平成18年10月時点では18.8ポイントでしたが、それ以降は平成19年4月時点まではほぼ横ばいで、プラス圏内での安定的な経営の状況であったといえます。転機は、平成19年7月時点で、この時点から悪化が始まっていたことがわかります。ご存知のように、平成19年の初頭から、アメリカで住宅ローン会社の破綻が生じ始めるわけですが、それと呼応するかのようには平成19年7月時点から現状D I の悪化が始まっていたことがわかります。

また、平成19年7月時点からの悪化傾向は、平成21年1月をボトムとし、平成21年4月時点では大きく改善しています。この「平成21年4月時点での改善」は本日のキーワードですのでよく覚えておいていただければと思います。では、比較の意味で、1年前である平成20年4月時点のみをみると、平成20年1月時点よりマイナス0.9ポイントと悪化傾向がやや収まっています。不動産だけに限らず、毎年、年度末の3月末、期末の9月末にはいろいろな取引が

活発になる時期ですから、平成20年4月時点の悪化傾向の一時的な収まりは年度末効果の影響とも考えられます。しかしながら、平成21年4月時点は1月時点よりプラス16.9ポイントと大きく改善していますから、年度末効果だけでなく、経営の状況がかなり改善してきたことの現れといえるのではないのでしょうか。現在、平成21年7月に実施いたしました本調査の結果について集計中で、8月下旬には当研究所のホームページ上でも公表させていただく予定ですが、7月時点の現状D I も改善していれば、経営の状況について改善の兆しがみえてきたとも考えられるのではないのでしょうか。

さて、本調査では全国を1つのエリアとみなして調査結果を公表していますが、本日は、調査対象会社の所在や主な活動エリア等を勘案して、全国を首都圏と首都圏以外のエリアに分類して、「全国」「首都圏」「首都圏以外」と3エリアの調査結果を準備いたしましたので、エリアごとの特徴についてもお話させていただきます。さて、エリア別の経営の状況ですが、図表1-B及びCから、全エリアは同じような推移であるといえますが、予測D I と現状D I の推移から、「首都圏」が予測に対して現状は最も良くなかったといえるかと思っています。

(2) 各業況

① 用地取得件数について

では、住宅・宅地分譲業の各業況についてみていきます。住宅・宅地分譲業の各業況は、用地取得件数、モデルルーム来場者、成約件数、在庫戸数、販売価格の動向の5項目です。各業況につきましては、業況が悪化し始めたといえる平成19年10月時点以降の動向についてみていきたいと思っています。

はじめに、用地取得件数です。D I は、用地取得件数について、「増加した」から「減少した」を差引いて算定しています。また、用地とは分譲マンション会社等が販売用マンションの開発、販売のために取得する土地のことをいいます。図表1-1をみていただくと、平成19年10月時点から平成20年7月時点にかけて緩やかな悪化傾向を示していることがわかります。平成21年4月時点では改善傾向がみられましたが、D I はマイナス40.0ポイントと、依然として平成19年10月時点のマイナス12.8ポイントには達していないことがわかります。また、エリア別の特徴はほとんどみられず、全エリアの中で「首都圏」がやや好調であるといえます。

②モデルルーム来場者数について

次にモデルルーム来場者数です。D Iは、モデルルーム来場者について「増加した」から「減少した」を差引いて算定しています。図表1-2-1をみていただくと、平成19年10月時点から平成21年1月時点にかけてマイナス圏内で悪化と改善を繰り返していましたが、平成21年4月時点では11.1ポイントと、前回の平成21年1月時点から大きく約5.8ポイント改善していることがわかります。エリア別では、「首都圏」は平成21年4月時点で38.9ポイントまで改善しています。

参考資料として、新築分譲マンションの発売戸数についてみてみます。図表1-2-2は(株)不動産経済研究所の分譲マンション月間発売戸数のデータを基に作成いたしました。首都圏と近畿圏では、そもそも発売戸数自体に大きな開きがありますが、推移としてはほぼ同様の動きをしているといえます。また、首都圏では平成19年12月及び平成20年12月と年末に発売戸数が大きく増加していることがわかります。

③契約件数について

モデルルーム来場者数は、平成21年4月時点で大きく改善していましたが、契約件数についてはどうでしょうか。契約件数のD Iは、契約件数について「増加した」から「減少した」を差引いて算定しています。図表1-3-1をみていただくと、平成19年10月時点から平成20年7月時点までマイナス圏内で悪化していたことがわかります。平成20年10月時点での改善は、9月の期末効果であるとも考えられますが、平成21年4月時点では大きく改善していることがわかります。エリア別では、「首都圏」が、平成21年1月時点のマイナス44.7ポイントから平成21年4月時点は8.3ポイントと大きく約53ポイント改善しています。契約件数の推移を見る限り、年度末効果もあるともいえますが、平成21年4月時点で大きく業況が改善してきたといえるのではないのでしょうか。

参考資料として、分譲マンションの契約率についてみてみます。図表1-3-2は、(株)不動産経済研究所の分譲マンション契約率に関するデータを基に作成しています。この図表から、首都圏、近畿圏ともに、平成21年1月から3月にかけて契約率が改善していることがわかります。この動きは契約件数のD Iの改善と同じような動向であるといえます。

④在庫件数について

新築分譲マンション等の場合は、新規に発売しても完売できなければ在庫戸数が増加することになりますので、在庫戸数の増加は企業にとって好ましいことではありません。ですから、在庫戸数が減少したとの回答が増加すればD Iは改善していくといえます。D Iはこれまでとは逆に、在庫戸数について「減少した」から「増加した」を差引いて算定しています。図表1-4-1をみていただくと、平成19年10月時点は15.2ポイントとプラス圏内、平成20年1月時点からマイナス圏内となりましたが、平成21年4月時点ではマイナス25.3ポイントと平成21年1月時点から大きく改善していることがわかります。このことからここ最近着実に在庫戸数の減少が進んできているといえると思います。エリア別では、平成19年10月時点から平成21年1月時点までは、「首都圏」の悪化傾向が最も強かったといえますが、逆に、平成21年4月時点では「首都圏」が大きく改善していることがわかります。

参考資料として、新築分譲マンションの在庫件数についてみてみます。(株)不動産経済研究所の全戸数データを基に図表1-4-2を作成いたしました。近畿圏は安定的な残戸数を維持していたといえますが、首都圏は平成20年12月をピークとして大きく残戸数が減少していることがわかります。首都圏でのこの残戸数の減少は、先ほどご説明しました平成21年4月時点の在庫戸数の改善と同じ動きであるといえるでしょう。

⑤販売価格の動向について

これまでご説明させていただきましたように、モデルルーム来場者数、成約件数、在庫戸数では平成21年4月時点での大きな改善がみられました。では、販売価格はどうでしょうか。D Iは、販売価格について「上昇した」から「下落した」を差引いて算定しています。図表1-5-1をみていただきますと、平成19年10月時点では45.7ポイントでしたが、平成20年1月から悪化し、約6ヶ月後の平成20年4月時点ではマイナス圏内になっています。また、平成21年4月時点でも依然として悪化傾向にあります。この平成21年4月時点での大きな改善がみられないことが販売価格の特徴といえると思います。また、エリア別では、「首都圏」が再も悪化傾向が強いことがわかります。

参考資料として、新築分譲マンションの平均販売価格についてみてみます。図表1-5-2は、(株)不動産

経済研究所の新築分譲マンション平均販売価格のデータを基に作成いたしました。この図表から、首都圏は月ごとの変動が大きく、近畿圏は、首都圏と比較して安定しているといえます。

(2) 不動産流通業（住宅地）

①経営の状況について

では、ここからは不動産流通業（住宅地）の状況について説明させていただきます。この不動産流通業（住宅地）に属する会社としましては、個人のお客様を対象とした中古住宅、中古マンションや土地の仲介をする不動産仲介会社があります。平成21年4月時点の調査対象社数は78社ですが、その内、首都圏に所在する会社は33社と全体の約40%ですが、首都圏以外に所在する会社は45社と全体の約60%を占めています。

では、はじめに経営の状況についてご説明いたします。D Iは住宅・宅地分譲業と同じように、経営の状況について「良い」から「悪い」を差引いて算定しています。図表2-Aをみていただきますと、全体的な推移は、住宅・宅地分譲業とよく似た動きであることがわかります。現状D Iは平成18年10月時点では15.4ポイントでしたが、それ以降平成19年1月時点まではほぼ横ばいで、プラス圏内での安定的な経営の状況であったといえます。転機は平成19年4月時点で、この時点から徐々に悪化していくことがわかります。また、この悪化傾向は平成21年1月時点のマイナス69.4ポイントをボトムとして、平成21年4月に改善をみていますが、この改善は住宅・宅地分譲業と同じといえます。エリア別では、図表2-B及びCから、現状D Iは、「首都圏」と「首都圏以外」はほぼ同じ推移であるといえますが、予測D Iの推移から、「首都圏」の方が予測以上に現状は良くなかったといえるのではないかと思います。

①売却依頼件数について

では、不動産流通業（住宅地）に関する各業況についてご説明いたします。不動産流通業（住宅地）の各業況は、売却依頼件数、購入依頼件数、成約件数、取引価格の4項目です。はじめに売却依頼件数です。D Iは、売却依頼件数について「増加した」から「減少した」を差引いて算出しています。

図表2-1-1、2及び3をみていただくと、中古マンション及び中古戸建については、マイナス圏内で悪化しており、平成21年4月時点での大きな改善はみ

られません。また、土地は、マイナス圏内で悪化と改善を繰り返していますが、平成21年4月時点の大きな改善はみられません。

参考資料として新規登録物件数についてみてみます。図表2-1-4及び5は（財）東日本不動産流通機構と（社）近畿圏不動産流通機構の新規登録物件数のデータを基に作成いたしました。中古マンションは、首都圏では平成20年10月頃から減少傾向がみられますが、近畿圏と比較して売却件数そのものは多いことがわかります。また、中古戸建及び土地は、首都圏、近畿圏ともに比較的安定しているといえます。

②購入依頼件数について

不動産に限らず、売りたい人と買いたい人が存在してはじめて売買は成立しますから、先ほどの売却依頼件数と購入依頼件数は不動産の取引状況を把握するうえで重要といえます。売却依頼件数は、平成21年4月での大きな改善はみられませんでした。購入依頼件数はどうでしょうか。D Iは、購入依頼件数について「増加した」から「減少した」を差引いて算出しています。図表2-2-1、2及び3をみていただくと、中古マンション、中古戸建及び土地の全てで、平成21年4月時点で大きく改善していることがわかります。この改善は売却依頼件数ではみられなかったものです。また、平成20年4月時点及び10月時点の改善は、3月は年度末効果、9月は期末効果であるとも考えられますが、平成21年4月時点の大幅な改善は、単なる年度末効果、期末効果ではなく、個人の不動産購入意欲がやや持ち直してきた兆しであるといえるのではないのでしょうか。

③成約件数について

これまで、売却依頼件数と購入依頼件数についてみてきましたが、購入依頼件数は、平成21年4月時点でかなりの改善がみられました。では、成約件数はどうでしょうか。D Iは、成約件数について「増加した」から「減少した」を差引いて算定しています。

図表3-3-1、2及び3をみていただくと、中古マンションは、平成20年4月時点ピークとして平成21年1月時点まで悪化していますが、購入依頼件数と同様に平成21年4月時点で大きく改善していることがわかります。特に、「首都圏」ではマイナス10.8ポイントまで改善しています。また、中古戸建、土地も平成21年4月時点は大きく改善しており、中古マンション、中古戸建、土地の全てで成約件数が平成

21年4月時点に大きく改善していることがわかります。特に、「首都圏」で顕著であるといえます。平成21年4月時点の改善の要因としては、売却依頼件数については改善がみられなかった訳ですから、購入依頼件数の大幅な改善が寄与していると言えるでしょう。平成21年になってから、購入依頼件数、成約件数が大きく伸びてきていることは、着実に消費者の不動産、住宅購入意欲が強くなってきたといえるのではないのでしょうか。

では、参考資料として、実際の成約件数の動向についてみてみます。図表3-3-4及び5は、(財)東日本不動産流通機構及び(社)近畿圏不動産流通機構の成約件数に関するデータを基に作成いたしました。この図表から、中古マンションは、首都圏、近畿圏ともに月ごとの変動が大きく、特に年度末である3月に大きく伸長していることがわかります。また、中古戸建もマンションほどではないですが、月ごとの変動があり3月にやや伸長がみられます。土地については、首都圏、近畿圏ともに取引件数そのものが芳しくないといえるでしょう。

④取引価格について

最後は取引価格です。DIは、取引価格について「上昇した」から「下落した」を差引いて算定しています。

図表3-4-1、2及び3をみていただくと、中古マンションは、平成19年10月時点から平成20年10月時点にかけて、全てのエリアで悪化していたことがわかります。特に、「首都圏」は平成19年10月時点の5.5ポイントから、1年後の平成20年10月時点にはマイナス52.3ポイントと約58ポイントも下落しています。また、全てのエリアで、成約件数等でみられたような平成21年4月時点での大きな改善はみられません。中古戸建及び土地も中古マンションと同様な推移であるといえます。平成21年4月時点についていえば、土地はやや改善傾向がみられる程度で中古戸建は横ばいです。以上のことから、取引価格は、購入依頼件数や成約件数とは異なり、平成21年4月時点でも依然として十分な改善傾向にはないといえるかと思えます。

では、参考資料として、実際の取引価格の動向についてみてみます。図表3-4-4及び5は、(財)東日本不動産流通機構、(社)近畿圏不動産流通機構の平均取引価格に関するデータを基に作成いたしました。中古マンションは、首都圏、近畿圏ともに比較的安定しているといえます。また、中古戸建は、首都圏では平成

20年7月頃から下落傾向がみられますが、近畿圏では比較的安定しているといえます。土地は、首都圏では緩やかな下落傾向ですが、近畿圏では平成21年1月をボトムとして上昇しているといえます。

以上が、「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業(住宅地)」の概要です。簡単にまとめますと、住宅に関しては、分譲業及び流通業ともに、成約件数については平成21年4月時点で改善の傾向や兆しがみられたといえますが、取引価格については依然として改善傾向にはないといえるかと思えます。言い換えれば、取引件数は増加傾向にあります。取引価格は上昇傾向にはないということかと思えます。

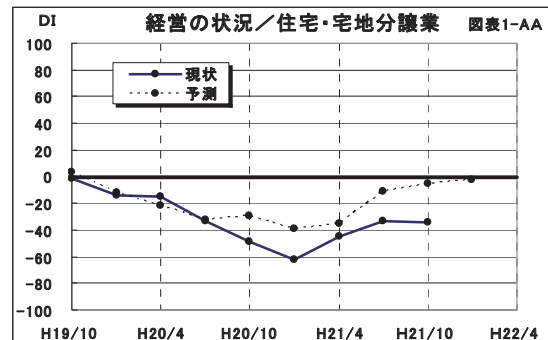
以上で、簡単ではございますが、「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業(住宅地)」についてのご説明を終わりたいと思います。

(中略)

III. 終わりに

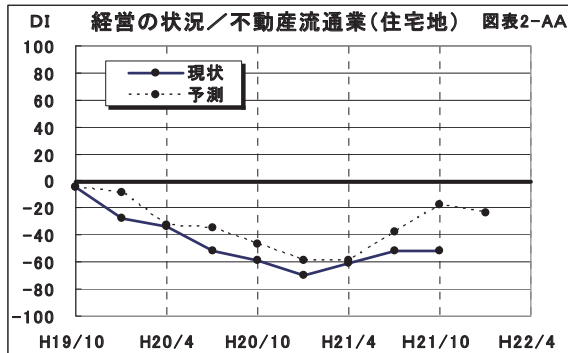
本稿の結びにあたり、本講演会終了後に実施した平成21年7月時点及び同10月時点の調査結果からみた直近の不動産業の経営の状況について整理しておきたい。

はじめに、住宅・宅地分譲業については、図表1-AAから、現状DIは、平成21年1月時点のマイナス61.9ポイントをボトムとして、平成21年4月時点はマイナス45.0ポイント、同7月時点はマイナス33.8ポイントとマイナス圏内ではあるが改善傾向にあるといえる。また、予測DIについては、平成21年7月時点にはマイナス11.3ポイント、同10月時点にはマイナス5.0ポイントと、平成21年7月時点以降にかけて経営の状況は着実に改善していくと予測する回答が多かったことがわかる。



次に、不動産流通業(住宅地)については、図表2-AAから、現状DIは、平成21年1月時点のマイナス69.4ポイントをボトムとして平成21年4月時

点はマイナス60.6ポイント、同7月時点はマイナス51.4ポイントと、マイナス圏内ではあるが、住宅・宅地分譲業と同様に改善傾向にあるといえる。また、予測DIについては、平成21年7月時点にはマイナス37.3ポイント、同10月時点にはマイナス17.6ポイントと、平成21年7月時点以降にかけて経営の状況は着実に改善していくと予測する回答が多かったことがわかる。



但し、平成21年10月時点の現状DIは、前回調査時点である平成21年7月時点と比較して、住宅・宅地分譲業がマイナス2.9ポイント悪化、不動産流通業(住宅地)がマイナス1.9ポイント悪化しており、住宅・宅地分譲業、不動産流通業(住宅地)ともに、改善傾向にやや翳りが見え始めているとも考えられる。

【こさか よしふみ】

【(財)土地総合研究所 研究部 主任研究員】