

平成5年5月24日

(財)土地総合研究所

(委託者：建設省、国土庁)

1. 不動産業の経営の状況

アンケート調査をもとに4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-48.5、ビル賃貸業が-33.3、不動産流通業が-20.8であり、各業種とも経営の状況が悪いという見かたが多いといえる。しかし、住宅・宅地分譲業及び不動産流通業については、3ヶ月前の前回調査時点に比べ良くなっており、また、4月1日時点での3ヶ月後の見通しについてもそれぞれ+20.9、+30.3と業況が今後も改善するとの見かたが多い。一方、ビル賃貸業については4月1日時点での3ヶ月後の見通しは-35.4であり、今後も悪化するとの見かたが多い。概して、住宅・宅地分譲業及び不動産流通業は経営の状態が良くなっていく過程にあるとの認識が多く、ビル賃貸業は経営の状態が悪くなっていく過程にあるとの認識が多いといえる(表1)。

表1 不動産業業況指数について(5年4月1日時点)

	4月1日現在		(参考) 前回調査時点(1月1日)	
	経営の状況	3ヶ月後の経営の見通し	経営の状況	3ヶ月後の経営の見通し
住宅・宅地分譲業	-48.5	+20.9	-63.6	-2.3
ビル賃貸業	-33.3	-35.4	-22.9	-43.8
不動産流通業	-20.8	+30.3	-63.3	-8.7

不動産業業況指数の作成方法については、以下のとおり。

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) 不動産業の業況に関するアンケート調査の結果について

表1-1 4月1日現在の経営の状況

(括弧内は割合%)

	良い	やや良い	普通	やや悪い	悪い
住宅・宅地分譲業	1 (1.5)	5 (7.4)	11 (16.2)	29 (42.6)	22 (32.4)
ビル賃貸業	0 (0.0)	2 (8.3)	8 (33.3)	10 (41.7)	4 (16.7)
不動産流通業	0 (0.0)	11 (18.3)	24 (40.0)	14 (23.4)	11 (18.3)

表1-2 4月1日現在の3ヶ月後の経営の見通し

	良くなる	やや良くなる	変わらない	やや悪くなる	悪くなる
住宅・宅地分譲業	4 (6.0)	28 (41.8)	29 (43.4)	4 (6.0)	2 (3.0)
ビル賃貸業	0 (0.0)	0 (0.0)	9 (37.5)	13 (54.2)	2 (8.3)
不動産流通業	3 (4.9)	34 (55.7)	21 (34.5)	3 (4.9)	0 (0.0)

表1-3 前回調査時点(1月1日)の経営の状況(参考)

	良い	やや良い	普通	やや悪い	悪い
住宅・宅地分譲業	2 (3.0)	1 (1.5)	4 (6.1)	29 (43.9)	30 (45.5)
ビル賃貸業	1 (4.2)	2 (8.3)	7 (29.2)	13 (54.2)	1 (4.2)
不動産流通業	0 (0.0)	1 (1.6)	10 (15.6)	24 (37.5)	29 (45.3)

表1-4 前回調査時点(1月1日)の3ヶ月後の経営の見通し(参考)

	良くなる	やや良くなる	変わらない	やや悪くなる	悪くなる
住宅・宅地分譲業	2 (3.0)	9 (13.6)	44 (66.7)	6 (9.1)	5 (7.6)
ビル賃貸業	0 (0.0)	14 (22.2)	32 (50.8)	9 (14.3)	8 (12.7)
不動産流通業	0 (0.0)	0 (0.0)	8 (33.3)	11 (45.8)	5 (20.8)

2. 業種別の成約・販売価格動向等

(1)住宅・宅地分譲業

住宅・宅地分譲業の用地取得件数の動向については、全体で約4割が前期と比べて増加傾向にあると回答しており、減少傾向にあるとする回答より多い。成約件数の動向については、全体で前期と比べて減少傾向にあるとする回答が、増加傾向にあるとする回答よりも若干多い。在庫戸数の動向については、全体で約7割が前期と比べて減少傾向にあるとしている。販売価格の動向については、全体で前期と比べて上昇傾向にあるとする回答は僅かで、変わらないと低下傾向にあるとする回答が、約5割ずつを占めている。(表2-1)。

表2-1 住宅・宅地分譲業の状況について

区分 圏域		用地取得件数				成約件数				在庫戸数				販売価格の動向				
		計	(1) 増加 傾向	(2) 横 ばい	(3) 減 少 傾 向	計	(1) 増 加 傾 向	(2) 横 ばい	(3) 減 少 傾 向	計	(1) 減 少 傾 向	(2) 横 ばい	(3) 増 加 傾 向	計	(1) 上 昇 傾 向	(2) 変 わ ら な い	(3) 低 下 傾 向	
全	実数	66	25	29	12	147	33	76	38	144	96	39	9	70	2	34	34	
	%		37.9	43.9	18.2		22.4	51.7	25.9		66.7	27.1	6.3		2.9	48.6	48.6	
体	東京圏	実数	37	16	15	6	71	15	40	16	70	48	18	4	39	0	21	18
		%		43.2	40.5	16.2		21.1	56.3	22.5		68.6	25.7	5.7			53.8	46.2
	大阪圏	実数	14	5	8	1	32	10	18	4	32	23	8	1	14	2	6	6
		%		35.7	57.1	7.1		31.3	56.3	12.5		71.9	25.0	3.1		14.3	42.9	42.9

注1) 1業者が、マンション、戸建て、土地のそれぞれについて回答したものを合計しているため、項目によっては回答数がアンケート回収数を上回っている場合がある。

2) 東京圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県(表2-2について同様)。

(2)ビル賃貸事業

空室の状況については、前期と比べて増加傾向にあるとする回答が全国及び大阪圏で約5割、東京圏では約6割ある。成約賃料の動向については、全国においては前期と比べて変わらないとする回答が約6割あり、低下傾向にあるとする回答は上昇傾向にあるとする回答より若干多い（表 2-2）。

表2-2 ビル賃貸業の状況について

区分		空室の状況				成約賃料の動向			
		計	(1) 減少傾向	(2) 横ばい	(3) 増加傾向	計	(1) 上昇傾向	(2) 変わらない	(3) 低下傾向
圏域									
全体	実数	35	4	12	19	19	3	12	4
	%		11.4	34.3	54.3		15.8	63.2	21.1
東京圏	実数	16	2	4	10	9	2	4	3
	%		12.5	25.0	62.5		22.2	44.4	33.3
大阪圏	実数	10	1	4	5	4	0	3	1
	%		10.0	40.0	50.0			75.0	25.0

注：1業者が、各地域について回答しているため、項目によっては回答数がアンケート回収数を上回っている場合がある。

(3) 不動産流通業

三大都市圏及び地方主要都市を33地域に区分し、中古マンション、中古戸建住宅及び土地の取引量及び取引価格の前月と比較した動向を、平成5年1月から3月について整理すると次のとおりである。

①取引量の動向

1)売却依頼

各物件とも横ばいの地域が多いが、中古マンション及び中古戸建住宅については、2月に増加傾向の地域が若干増えている。

2)購入依頼

各物件とも概ね横ばいの地域が多いが、中古マンション及び中古戸建住宅については、1月と2月において増加傾向の地域が大幅に増えている。

3)成約

各物件とも概ね横ばいの地域が多いが、中古マンション及び中古戸建住宅については、2月を中心に増加傾向の地域が大幅に増えている。

②取引価格の動向

中古マンション及び中古戸建住宅については、横ばいの地域が多くなっている。土地については、2月までやや下落の地域が多いが、3月において横ばいの地域が増えている。

注：地域区分

東京圏：12地域 名古屋圏：4地域 大阪圏：13地域 地方主要都市：4地域

*地域数：33

表2-3 売却依頼の動向

	増加している地域			横ばいの地域			減少している地域		
	1月	2月	3月	1月	2月	3月	1月	2月	3月
中古マンション	5	7	3	25	25	24	3	1	6
中古戸建住宅	3	5	2	26	25	28	4	3	3
土地	1	2	0	23	26	26	9	5	7

表2-4 購入依頼の動向

	増加している地域			横ばいの地域			減少している地域		
	1月	2月	3月	1月	2月	3月	1月	2月	3月
中古マンション	14	16	10	18	16	17	1	1	6
中古戸建住宅	18	16	8	13	15	22	2	2	3
土地	8	8	7	23	22	22	2	3	4

表2-5 成約の動向

	増加している地域			横ばいの地域			減少している地域		
	1月	2月	3月	1月	2月	3月	1月	2月	3月
中古マンション	7	16	10	22	13	20	4	4	3
中古戸建住宅	3	10	8	24	19	23	6	4	2
土地	0	0	5	24	29	24	9	4	4

表2-6 取引価格の動向

	上昇			やや上昇			横ばい			やや下落			下落		
	1月	2月	3月	1月	2月	3月	1月	2月	3月	1月	2月	3月	1月	2月	3月
中古マンション	0	0	0	0	0	0	25	24	26	8	9	7	0	0	0
中古戸建住宅	0	0	0	0	0	0	19	19	22	14	14	11	0	0	0
土地	0	0	0	0	0	0	14	14	20	19	19	13	0	0	0

(参考)

調査の概要

1. 目的

本調査は、不動産市場の動向、業況等について、的確かつ迅速に把握することにより、建設・国土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）、事業規模（大手業者、中小業者）等を考慮して、240業者選定した。

3. 調査時期

毎四半期（1月、4月、7月、10月）

4. 調査項目

- ①経営の状況
- ②取引状況等（成約状況、取引価格の状況等）

5. 調査方法

郵送法によるアンケート調査

6. 調査機関

建設省及び国土庁の委託を受けて、財団法人土地総合研究所（理事長 石原舜介）が調査を実施。

なお、不動産流通業に係る取引状況等については、建設省の委託を受けて財団法人土地総合研究所が実施している「不動産価格動向調査（モニター調査）」より引用。

（参考）今回の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	112	73	65.2%
ビル賃貸業	28	24	85.7%
不動産流通業	100	61	61.0%
計	240	158	65.8%

問合せ先

（財）土地総合研究所
稲野邊、岩永
☎03(3583)2391