

不動産業業況等調査結果（平成10年4月）

平成10年5月18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-49.0、ビル賃貸業は-23.5、不動産流通業は-58.2であり、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業及び不動産流通業共に経営の状況が悪いという見方が多い。前回調査時点と比較して、不動産流通業は改善し、ビル賃貸業はわずかに改善し、住宅・宅地分譲業は横ばいである。

3ヶ月後の経営の見通しについては、住宅・宅地分譲業は-24.5、ビル賃貸業は-20.6、不動産流通業は-26.2であり、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業及び不動産流通業共に悪化するという見方が多い。前回調査時点と比較して、不動産流通業は改善し、住宅・宅地分譲業及びビル賃貸業はわずかに改善している（表1）。

表1 不動産業業況指数について（平成10年4月）

	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(4月1日から見て)	経営の状況	3ヶ月後の経営の見通し(1月1日から見て)
住宅・宅地分譲業	-49.0	-24.5	-50.0	-31.3
ビル賃貸業	-23.5	-20.6	-25.0	-23.3
不動産流通業	-58.2	-26.2	-71.2	-41.5

不動産業業況指数の作成方法については、以下のとおり。

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

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。

不動産業業況指数の経緯

図1-1 経営の状況

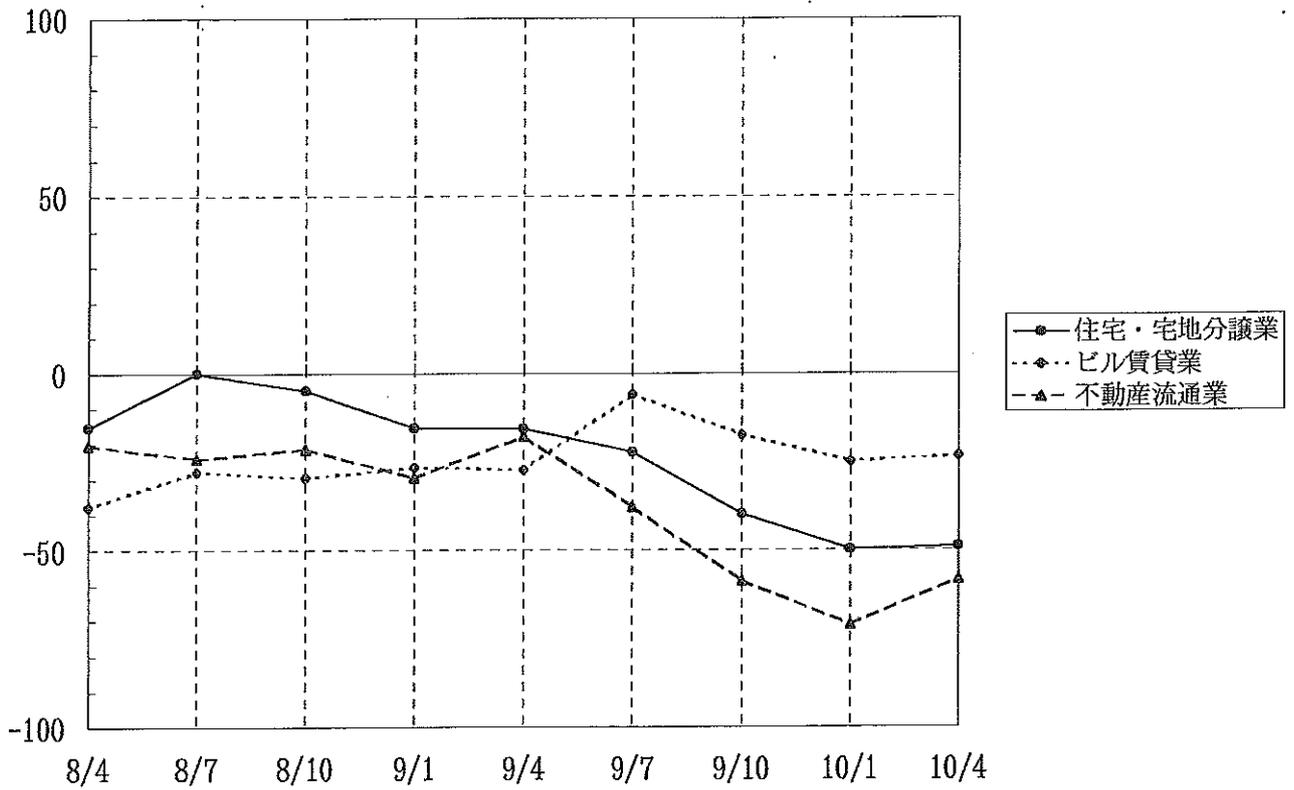
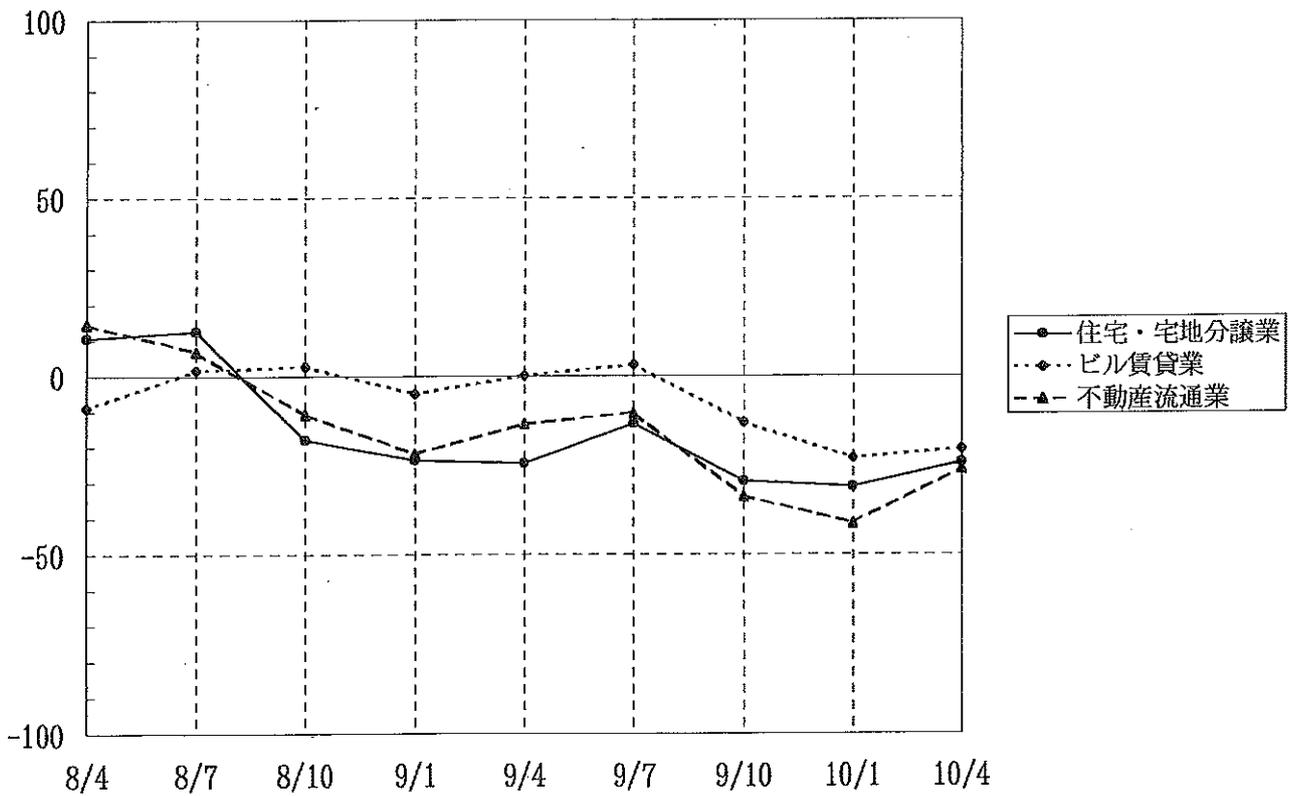


図1-2 3ヶ月後の経営の見通し



(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	0(0.0)	1(2.0)	14(27.5)	21(41.2)	15(29.4)
ビル賃貸業	1(2.9)	1(2.9)	15(44.1)	15(44.1)	2(5.9)
不動産流通業	0(0.0)	3(4.9)	7(11.5)	28(45.9)	23(37.7)

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	0(0.0)	6(11.8)	22(43.1)	15(29.4)	8(15.7)
ビル賃貸業	0(0.0)	2(5.9)	19(55.9)	10(29.4)	3(8.8)
不動産流通業	0(0.0)	4(6.6)	30(49.2)	18(29.5)	9(14.8)

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	0(0.0)	2(3.1)	13(20.3)	32(50.0)	17(26.6)
ビル賃貸業	0(0.0)	3(10.0)	11(36.7)	14(46.7)	2(6.7)
不動産流通業	0(0.0)	0(0.0)	6(10.2)	22(37.3)	31(52.5)

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	0(0.0)	3(4.7)	28(43.8)	23(35.9)	10(15.6)
ビル賃貸業	0(0.0)	0(0.0)	16(53.3)	14(46.7)	0(0.0)
不動産流通業	0(0.0)	1(1.7)	24(40.7)	18(30.5)	16(27.1)

2. 業種別の成約・販売価格動向等

(1) 住宅・宅地分譲業

用地取得件数の動向については、全体の51%が前回と比べて減少傾向にあると回答し、全体の34%が横ばいであると回答している。

成約件数の動向については、全体の49%が前回と比べて減少傾向にあると回答し、全体の36%が横ばいであると回答している。

在庫戸数の動向については、全体の52%が前回と比べて横ばいであると回答し、全体の29%が増加傾向にあると回答している。

販売価格の動向については、全体の62%が前回と比べて低下傾向にあると回答し、全体の38%が変わらないと回答している（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	53	8	18	27	119	18	43	58	119	23	62	34	53	0	20	33
	%		15.1	34.0	50.9		15.1	36.1	48.7		19.3	52.1	28.6		0.0	37.7	62.3
東京圏	実数	26	4	10	12	59	11	18	30	58	9	32	17	26	0	10	16
	%		15.4	38.5	46.2		18.6	30.5	50.8		15.5	55.2	29.3		0.0	38.5	61.5
大阪圏	実数	12	1	5	6	25	1	8	16	26	8	12	6	12	0	6	6
	%		8.3	41.7	50.0		4.0	32.0	64.0		30.8	46.2	23.1		0.0	50.0	50.0

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。

注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) ビル賃貸業

空室の状況については、全体の61%が前回と比べて横ばいであると回答し、全体の25%が増加傾向にあると回答している。

成約賃料の動向については、全体の55%が前回と比べて変わらないと回答し、全体の28%が低下傾向にあると回答している（表2-2）。

表2-2 ビル賃貸業の状況について

圏域	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
全体	実数	49	7	30	12	29	5	16	8
	%		14.3	61.2	24.5		17.2	55.2	27.6
東京圏	実数	29	5	19	5	13	5	4	4
	%		17.2	65.5	17.2		38.5	30.8	30.8
大阪圏	実数	8	0	4	4	5	0	3	2
	%		0.0	50.0	50.0		0.0	60.0	40.0

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

売却依頼の動向については、前回（平成9年10月～12月、以下同様）と比較し、横ばいの地域が増加している（表2-3）。

購入依頼の動向については、前回と比較し、横ばいの地域が大幅に増加している（表2-4）。

成約件数の動向については、前回と比較し、横ばいの地域が増加している（表2-5）。

取引価格の動向については、前回と比較し、やや下落している地域が増加している（表2-6）。

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	計	前回	1月	2月	3月	計	前回	1月	2月	3月	計	前回
中古マンション	7	4	6	17	6	15	21	21	57	53	12	9	7	28	43
中古戸建住宅	6	3	4	13	7	20	29	21	70	52	8	2	9	19	43
土地	2	1	1	4	1	19	27	22	68	60	13	6	11	30	41
計	15	8	11	34	14	54	77	64	195	165	33	17	27	77	127

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	計	前回	1月	2月	3月	計	前回	1月	2月	3月	計	前回
中古マンション	7	2	2	11	2	18	18	16	52	33	9	14	16	39	67
中古戸建住宅	8	4	2	14	2	17	19	22	58	35	9	11	10	30	65
土地	3	3	0	6	2	20	21	26	67	42	11	10	8	29	58
計	18	9	4	31	6	55	58	64	177	110	29	35	34	98	190

表2-5 成約件数の動向

	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	計	前回	1月	2月	3月	計	前回	1月	2月	3月	計	前回
中古マンション	5	4	4	13	3	15	19	20	54	40	14	11	10	35	59
中古戸建住宅	3	4	5	12	5	13	18	16	47	48	18	12	13	43	49
土地	1	0	1	2	1	14	23	23	60	54	19	11	10	40	47
計	9	8	10	27	9	42	60	59	161	142	51	34	33	118	155

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	計	前回	1月	2月	3月	計	前回	1月	2月	3月	計	前回	1月	2月	3月	計	前回	1月	2月	3月	計	前回	
中古マンション	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	13	11	12	36	28	20	22	22	64	63	1	1	0	2	9
中古戸建住宅	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	18	17	16	51	56	16	17	16	49	41	0	0	1	1	5	
土地	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	21	17	17	55	54	10	17	17	44	46	2	0	0	2	1	
計	0	0	0	0	0	1	0	1	2	3	52	45	45	142	138	46	56	55	157	150	3	1	1	5	15	

注：三大都市圏及び地方主要都市を34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について、前月と比較した動向を整理したもの。各数値は、地域数を示す。

(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、278業者を選定した。

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	54	48.2%
ビル賃貸業	54	34	63.0%
不動産流通業	112	61	54.5%
計	278	149	53.6%

問い合わせ先
(財) 土地総合研究所
飯村・瀬野尾
Tel03(3583)2391