

## 不動産業業況等調査結果（平成13年4月）

平成13年5月18日  
 （財）土地総合研究所  
 （委託者：国土交通省）

### 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-13.3、ビル賃貸業は-40.3、不動産流通業は-54.8であり、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業及び不動産流通業いずれも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、住宅・宅地分譲業はわずかに悪化し、ビル賃貸業は横ばいであり、不動産流通業は悪化している。

3ヵ月後の経営の見通しについては、住宅・宅地分譲業は-22.4、ビル賃貸業は-17.7、不動産流通業は-33.0であり、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業及び不動産流通業いずれも悪化するという見方が多い。前回調査時点と比較して、住宅・宅地分譲業は悪化し、ビル賃貸業及び不動産流通業はわずかに悪化している（表1）。

表1 不動産業業況指数について（平成13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ヵ月後の経営の見通し(4月1日から見て)	経営の状況	3ヵ月後の経営の見通し(1月1日から見て)
住宅宅地分譲業	-13.3	-22.4	-11.2	-12.0
ビル賃貸業	-40.3	-17.7	-41.1	-8.9
不動産流通業	-54.8	-33.0	-40.9	-29.1

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 =

{(良いとする回答数 × 2 + やや良いとする回答数)

- (やや悪いとする回答数 + 悪いとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 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

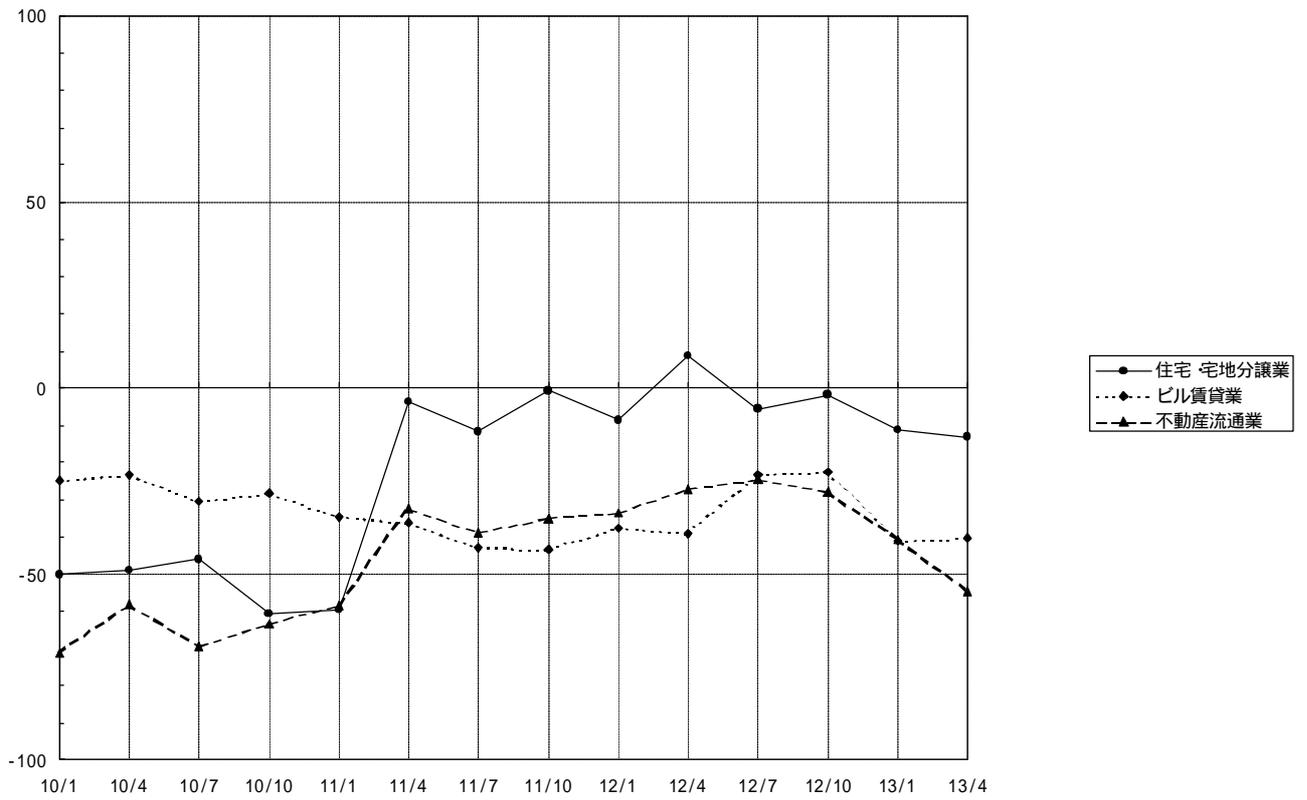
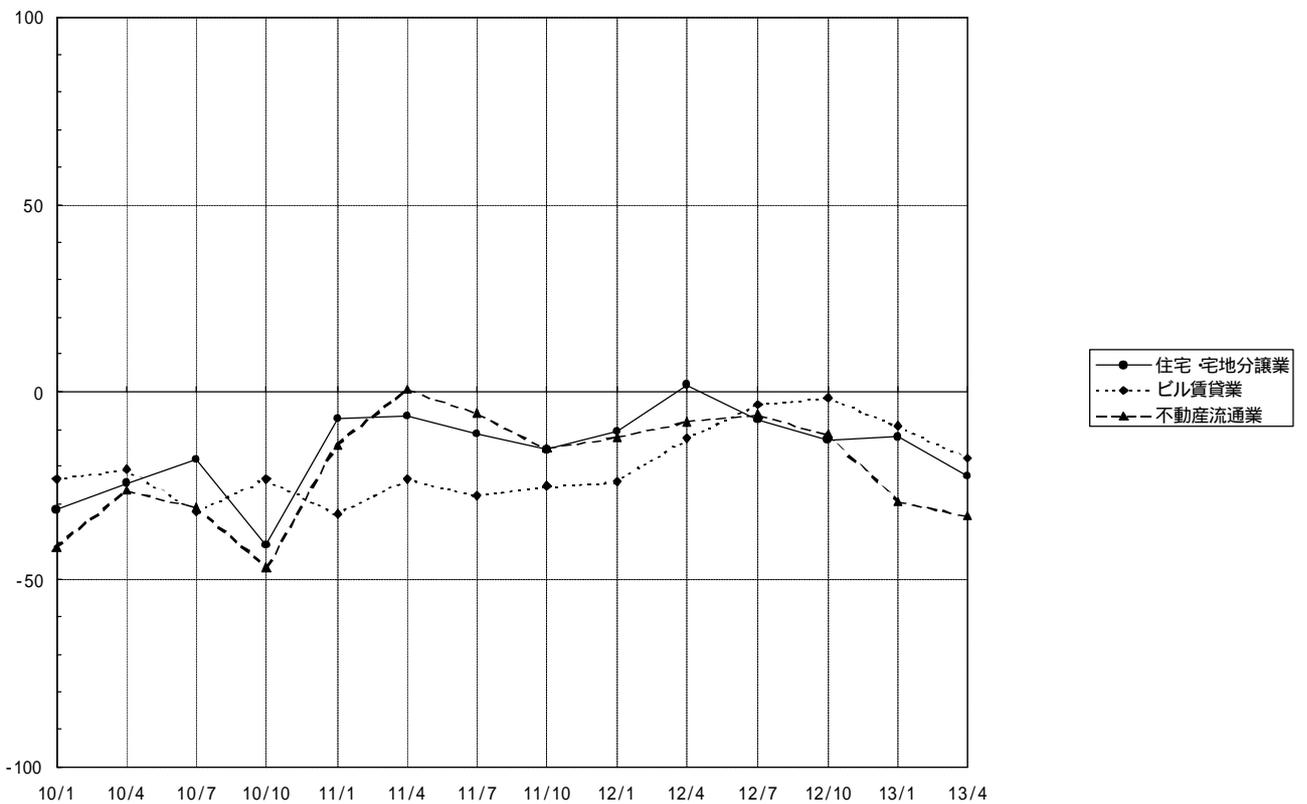


図 1 - 2 3 カ月後の経営の見通し



(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

	良い	やや良い	普通	やや悪い	悪い
住宅・宅地分譲業	7 ( 14.3 )	2 ( 4.1 )	19 ( 38.8 )	13 ( 26.5 )	8 ( 16.3 )
ビル賃貸業	0 ( 0.0 )	1 ( 3.2 )	9 ( 29.0 )	16 ( 51.6 )	5 ( 16.1 )
不動産流通業	1 ( 1.9 )	2 ( 3.8 )	9 ( 17.3 )	19 ( 36.5 )	21 ( 40.4 )

	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	1 ( 2.0 )	2 ( 4.1 )	24 ( 49.0 )	18 ( 36.7 )	4 ( 8.2 )
ビル賃貸業	0 ( 0.0 )	1 ( 3.2 )	18 ( 58.1 )	12 ( 38.7 )	0 ( 0.0 )
不動産流通業	1 ( 1.9 )	2 ( 3.8 )	24 ( 45.3 )	13 ( 24.5 )	13 ( 24.5 )

	良い	やや良い	普通	やや悪い	悪い
住宅・宅地分譲業	5 ( 10.2 )	6 ( 12.2 )	17 ( 34.7 )	15 ( 30.6 )	6 ( 12.2 )
ビル賃貸業	0 ( 0.0 )	1 ( 3.6 )	8 ( 28.6 )	14 ( 50.0 )	5 ( 17.9 )
不動産流通業	0 ( 0.0 )	6 ( 10.9 )	9 ( 16.4 )	29 ( 52.7 )	11 ( 20.0 )

	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 )	5 ( 10.0 )	30 ( 60.0 )	13 ( 26.0 )	2 ( 4.0 )
ビル賃貸業	0 ( 0.0 )	1 ( 3.6 )	21 ( 75.0 )	6 ( 21.4 )	0 ( 0.0 )
不動産流通業	0 ( 0.0 )	1 ( 1.8 )	28 ( 50.9 )	19 ( 34.5 )	7 ( 12.7 )

## 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45%が前期（平成12年10 - 12月、以下同様）と比べて横ばいであると回答し、全体の30%が減少傾向にあると回答している。

成約件数の動向については、全体の46%が前期と比べて横ばいであると回答し、全体の40%が減少傾向にあると回答している。

在庫戸数の動向については、全体の55%が前期と比べて横ばいであると回答し、全体の26%が減少傾向であると回答している。

販売価格の動向については、全体の65%が前期と比べて低下傾向にあると回答し、全体の33%が変わらないと回答している（表2 - 1）。

区分	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	47	12	21	14	111	16	51	44	110	28	60	22	51	1	17	33
	%		25.5	44.7	29.8		14.4	45.9	39.6		25.5	54.5	20.0		2.0	33.3	64.7
東 京 圏	実数	22	7	10	5	52	7	26	19	51	20	21	10	23	0	8	15
	%		31.8	45.5	22.7		13.5	50.0	36.5		39.2	41.2	19.6		0.0	34.8	65.2
大 阪 圏	実数	11	1	7	3	25	7	11	7	24	3	18	3	13	0	6	7
	%		9.1	63.6	27.3		28.0	44.0	28.0		12.5	75.0	12.5		0.0	46.2	53.8

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58%が前期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71%が前期と比べて変わらないと回答し、全体の25%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									
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	48	8	28	12	24	1	17	6
	%		16.7	58.3	25.0		4.2	70.8	25.0
東京圏	実数	25	7	14	4	9	0	7	2
	%		28.0	56.0	16.0		0.0	77.8	22.2
大阪圏	実数	8	0	5	3	4	1	1	2
	%		0.0	62.5	37.5		25.0	25.0	50.0

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<参考>

売却依頼の動向については、減少している地域が多い(表2-3)。

購入依頼の動向については、減少している地域が多い(表2-4)。

成約件数の動向については、減少している地域が多い(表2-5)。

取引価格の動向については、やや下落している地域が多い(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	
	1-3月	前期	1-3月	前期	1-3月	前期
中古マンション	4	2	8	16	13	5
中古戸建住宅	1	0	11	14	15	10
土地	3	2	13	10	11	13
計	8	4	32	40	39	28

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	
	1-3月	前期	1-3月	前期	1-3月	前期
中古マンション	0	0	7	6	18	15
中古戸建住宅	0	0	13	9	14	15
土地	3	2	11	9	13	12
計	3	2	31	24	45	42

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	
	1-3月	前期	1-3月	前期	1-3月	前期
中古マンション	0	0	9	4	16	18
中古戸建住宅	2	0	10	10	15	15
土地	1	1	12	9	14	14
計	3	1	31	23	45	47

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	
	1-3月	前期								
中古マンション	1	1	1	0	6	4	8	15	8	5
中古戸建住宅	0	1	0	0	7	9	15	10	4	7
土地	0	1	0	0	9	8	12	12	5	5
計	1	3	1	0	22	21	35	37	17	17

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、前期(平成12年10-12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。

サンプル数が少なく、回答の得られた地域のみ数字であり、参考として掲載した。

(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、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）、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

経営の状況

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

国土交通省の委託を受けて、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	112	53	47.3%
ビル賃貸業	54	31	57.4%
不動産流通業	112	52	46.4%
計	278	136	48.9%

問い合わせ先  
(財)土地総合研究所  
萩原・相高  
03(3509)6973