

不動産業業況等調査結果（平成13年10月）

平成13年11月15日

(財)土地総合研究所

(委託者：国土交通省)

1. 不動産業の経営状況

アンケート調査をもとに10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-25.8、ビル賃貸業は-25.9、不動産流通業（住宅地）は-51.0であり、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業及び不動産流通業（住宅地）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・宅地分譲業は悪化しており、ビル賃貸業及び不動産流通業（住宅地）はわずかに悪化している。

3ヶ月後の経営の見通しについては、住宅・宅地分譲業は-27.5、ビル賃貸業は-25.9、不動産流通業（住宅地）は-42.0であり、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業及び不動産流通業（住宅地）いずれも悪化するという見方が多い。

不動産業業況指数について（平成13年10月）

	10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	-25.8	-27.5	-10.7
ビル賃貸業	-25.9	-25.9	-18.2
不動産流通業(住宅地)	-51.0	-42.0	-46.6

前回調査時点：7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。

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 ÷ 全回答者数 × 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

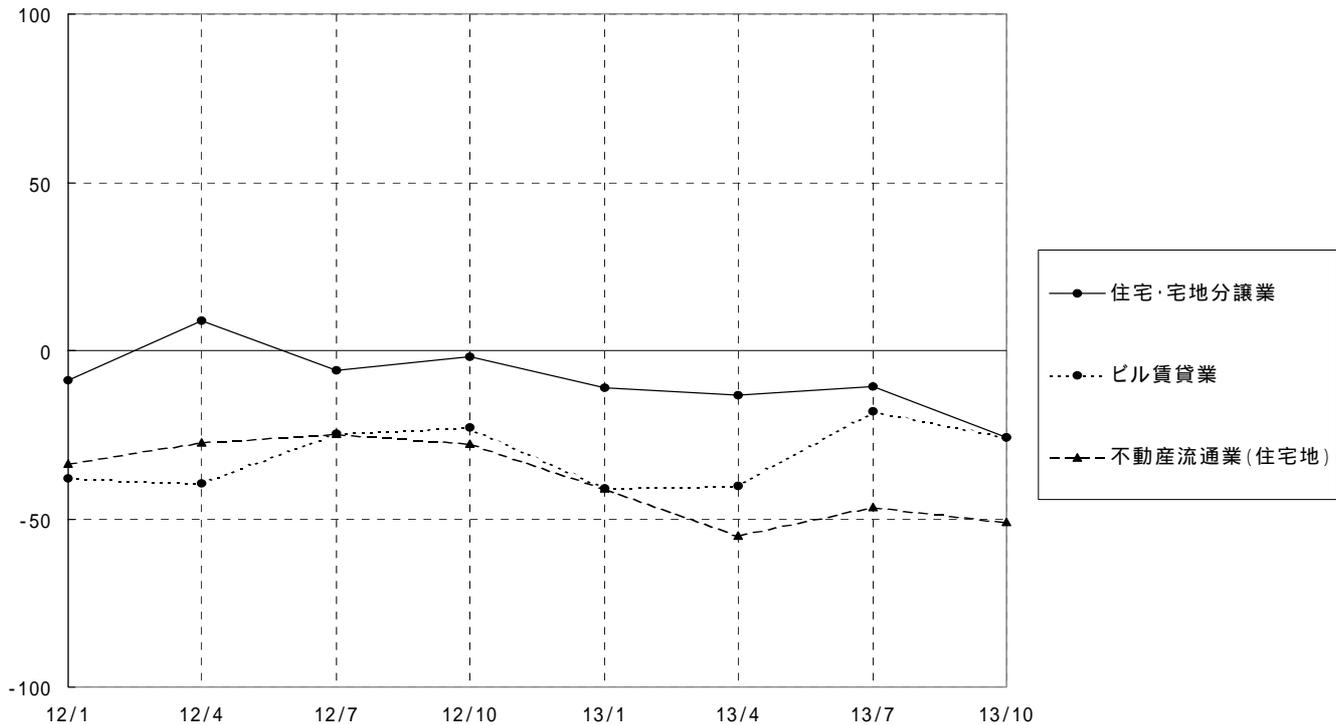
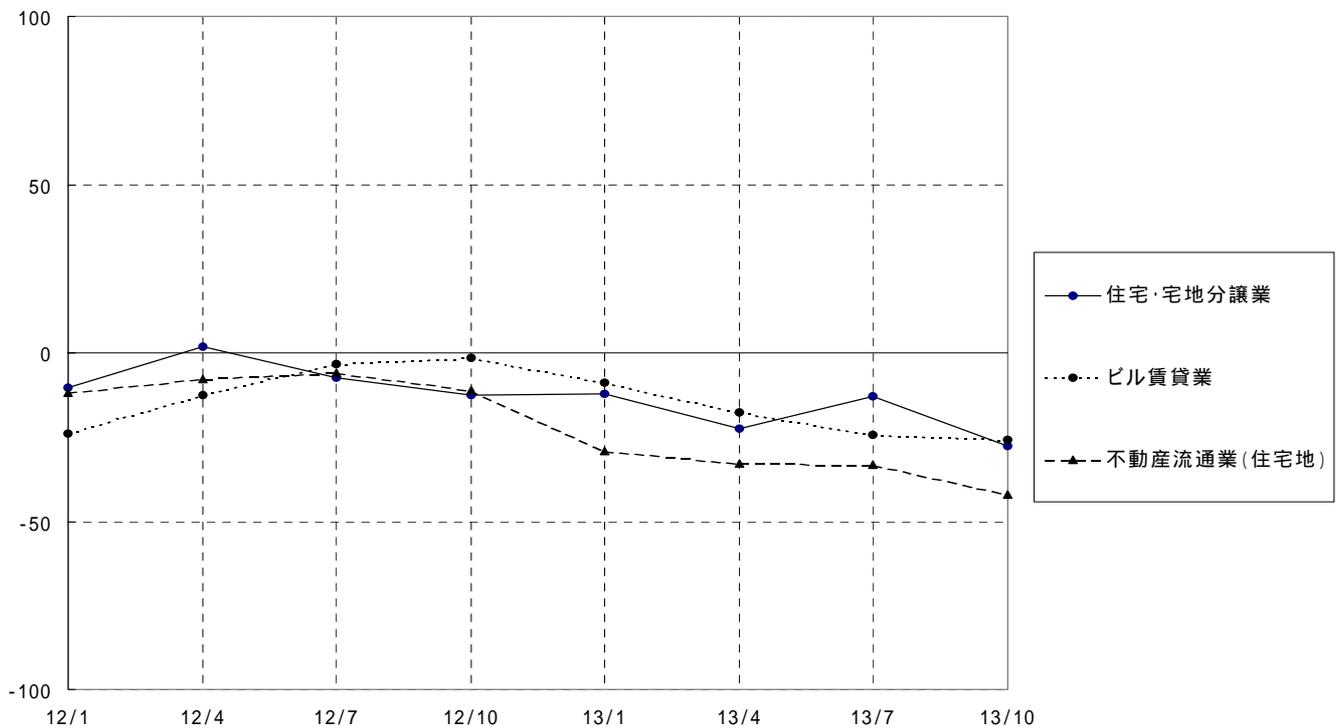


図 1 - 2 : 3ヶ月後の見通し



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13年4 - 6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。前期調査結果と比べて減少傾向との見方が減少している。

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。前期調査結果と比べて減少傾向との見方が増加している。

成約件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わずかに減少、やや改善している。

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わずかに多い。前回調査結果と比べて指数が再びプラスに転じており、減少傾向との見方が増加、改善している。

販売価格の動向については、前期と比べて低下傾向にあるとの見方が多い。前回調査結果と比べて低下傾向との見方が増加している。

用地取得件数等各動向指数

	10月1日現在	前回調査時点(7月1日)
用地取得件数	-7.3	-26.9
モデルルーム来場者数	-50.9	-38.2
成約件数	-18.7	-28.0
在庫戸数	13.0	-9.9
販売価格の動向	-66.7	-47.9

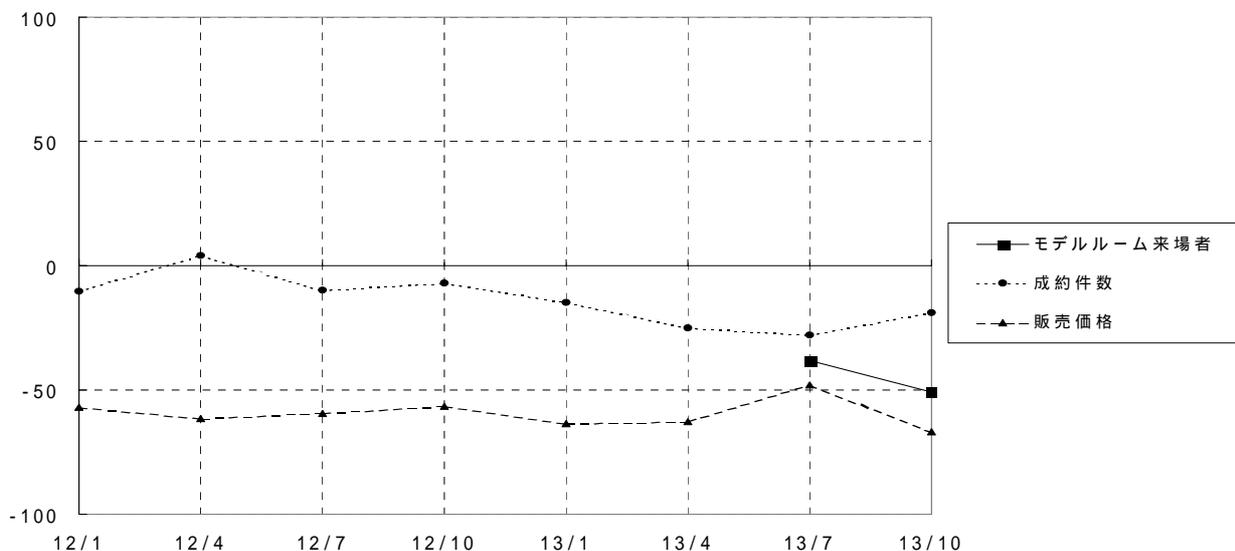
< 各指数の作成方法 >

{ 増加（上昇）したとする回答数 - 減少（下落）したとする回答数 } ÷ 全回答数 × 100

< 在庫戸数動向指数の作成方法 >

{ 減少したとする回答数 - 増加したとする回答数 } ÷ 全回答数 × 100

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、前期と比べて購入依頼件数が減少傾向にあるとの見方が多く、前回調査結果と比べて減少傾向との見方が増加、悪化している。

戸建については、前期と比べて購入依頼件数が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にあるとの見方が増加、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が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の見方が増加、悪化している。

各指数ともすべてマイナス幅が大きくなっており、市場は悪化している。

売却依頼件数等各動向指数

		10月1日現在	前回調査時点(7月1日)
マンション	売却依頼件数	-23.9	-23.1
	購入依頼件数	-58.7	-37.7
	成約件数	-59.1	-56.6
	取引価格	-50.0	-45.3
戸建	売却依頼件数	-36.7	-26.4
	購入依頼件数	-53.1	-30.2
	成約件数	-53.1	-40.0
	取引価格	-46.0	-35.5
土地	売却依頼件数	-42.9	-21.8
	購入依頼件数	-46.9	-31.5
	成約件数	-46.9	-35.7
	取引価格	-53.0	-41.1

< 売却・購入依頼件数及び成約件数動向指数の作成方法 >

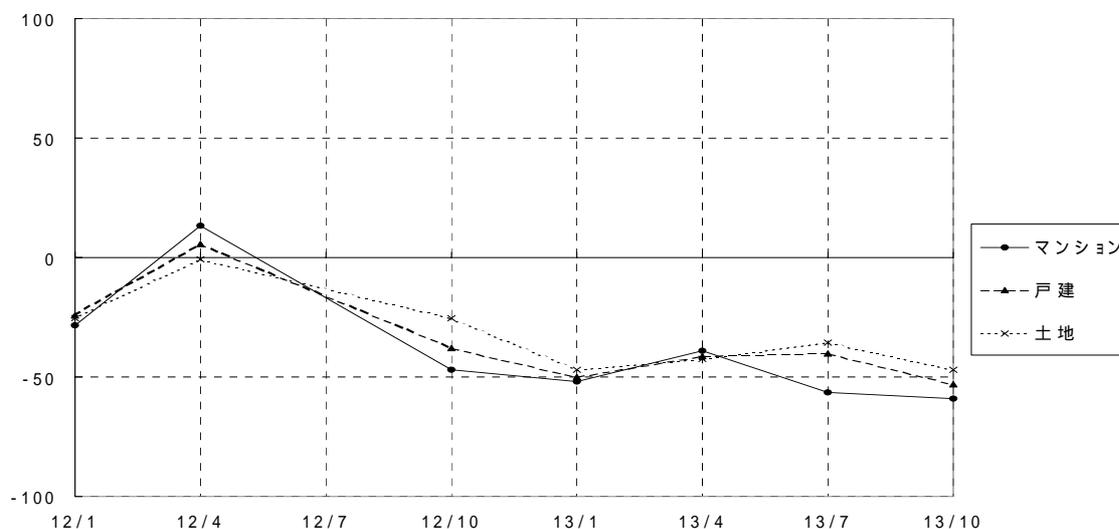
{ 増加したとする回答数 - 減少したとする回答数 } ÷ 全回答数 × 100

< 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

図3：成約件数動向指数



注：平成12年7月時点調査は当該調査部分について調査を実施していないため、指数がない。

(3) ビル賃貸業

空室の状況については、前期と比べて増加傾向にあるとの見方がわずかに多い。前期調査結果と比べて減少傾向との見方がわずかに増加、やや悪化している。

成約賃料の動向については、前期と比べて低下傾向にあるとの見方が多い。前期調査結果と比べて低下傾向との見方が増加している。

新規契約をした企業の業種については、前期調査結果に引き続き情報・通信関連（IT関連）企業が最も多かった。次いで飲食業（ファーストフード等）、その次に衣服・服飾品（ブランド商品）関連との回答が多かった。

空室状況指数及び成約賃料動向指数

	10月1日現在	前回調査時点(7月1日)
空室の状況	-4.9	-2.2
成約賃料動向	-42.1	-28.0

< 空室状況指数の作成方法 >

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

< 成約賃料動向指数の作成方法 >

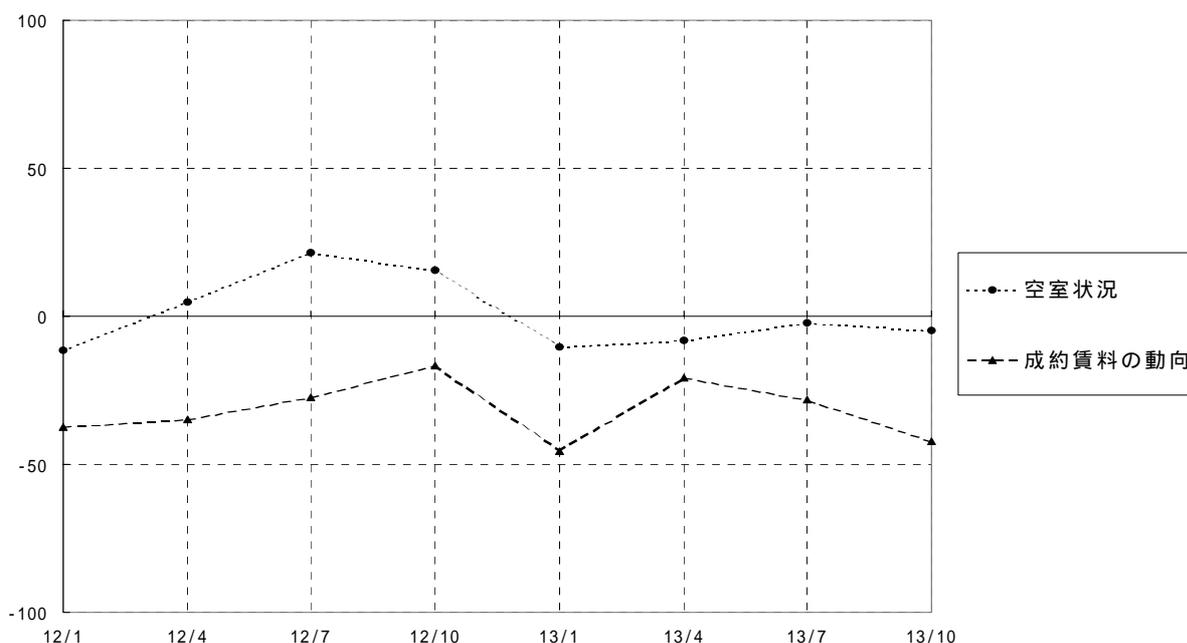
$(\text{上昇傾向とする回答数} - \text{低下傾向とする回答数}) \div \text{全回答数} \times 100$

新規契約をした企業の業種

情報・通信関連	7社
飲食業（ファーストフード・コーヒーショップ）	5社
衣服・服飾品（ブランド商品）関連	4社
金融・保険関連	2社
その他	10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



(参考)

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、292業者を選定した。また、住宅購入検討者は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県在住で3年以内に住宅の購入を予定している314世帯を対象とした。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、22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)

住宅購入検討者、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

経営の状況

取引状況等(成約状況、取引価格の状況等)

(2) 住宅購入検討者

購入理由、購入にあたり重視する事項等

住宅地における地価の見通し

(3) 不動産投資家

購入に対する基本方針、投資利回り等

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

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	60	53.6%
不動産流通業(住宅地)	112	51	45.5%
住宅購入検討者			
ビル賃貸業	54	27	50.0%
不動産流通業(商業地)			
不動産投資家			
計	278	138	49.6%

問い合わせ先

(財)土地総合研究所 萩原・相高 TEL03(3509)6973