

# 不動産業業況等調査結果（平成16年4月）

平成16年5月18日

(財)土地総合研究所

## 1. 不動産業の経営状況

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2.0、ビル賃貸業は-10.9、不動産流通業（住宅地）は-0.6であり、住宅・宅地分譲業、及び不動産流通業（住宅地）いずれも経営の状況が良いという見方がわずかに多い。ビル賃貸業は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（住宅地）は改善している。住宅・宅地分譲業及びビル賃貸業はいずれもわずかに改善しており、住宅・宅地分譲業はマイナス指数からプラス指数に転換し、良いという見方がわずかに多くなった。

3ヶ月後の経営の見通しについては、住宅・宅地分譲業は5.9、ビル賃貸業は-4.7、不動産流通業（住宅地）は10.1であり、不動産流通業（住宅地）は改善するという見方が多く、住宅・宅地分譲業は改善するという見方がわずかに多い。ビル賃貸業は悪化するという見方がわずかに多いが、前回調査時より改善している。

不動産業業況指数について（平成16年4月）

	4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	2.0	5.9	-1.9
ビル賃貸業	-10.9	-4.7	-17.2
不動産流通業(住宅地)	-0.6	10.1	-16.5

前回調査時点：1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

なお、「普通」「変わらない」の回答は0として計算する。

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

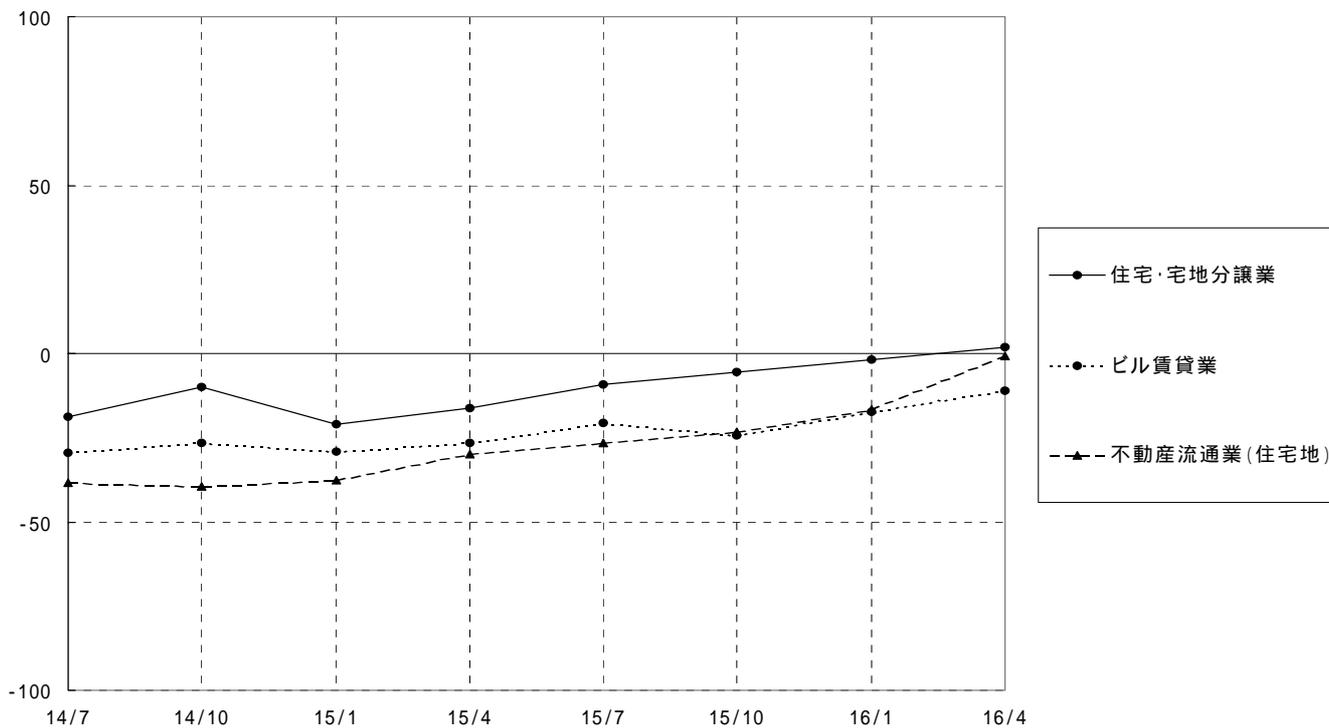
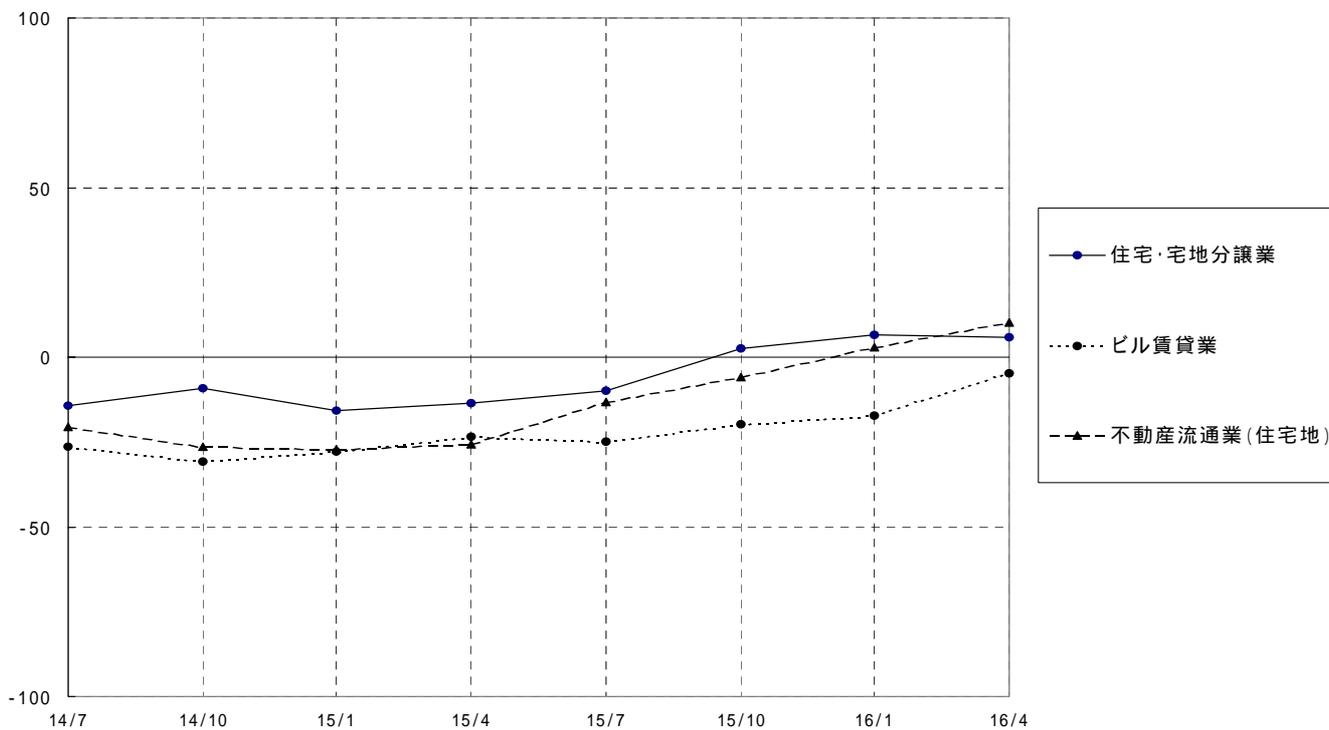


図 1 - 2 : 3ヶ月後の見通し



## 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15年10 - 12月、以下同様）と比べて横ばいであるとの見方である。前回調査結果と比べてマイナスから0.0に転じており、わずかに改善している。

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わずかに多い。前回調査結果と比べて減少傾向との見方が減少し、改善している。

成約件数の動向については、前期と比べて増加傾向にあるとの見方が多い。前回調査結果と比べてマイナスからプラスに転じており、増加傾向との見方が増え、改善している。

在庫戸数については、前期と比べて増加傾向にあるとの見方が多い。前回調査結果と比べて増加傾向との見方が多く、悪化している。

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減少し、わずかに改善している。

#### 用地取得件数等各動向指数

	4月1日現在	前回調査時点(1月1日)
用地取得件数	0.0	-7.4
モデルルーム来場者数	-8.7	-26.1
成約件数	21.4	-5.2
在庫戸数	-30.6	-17.4
販売価格の動向	-17.3	-26.4

< 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

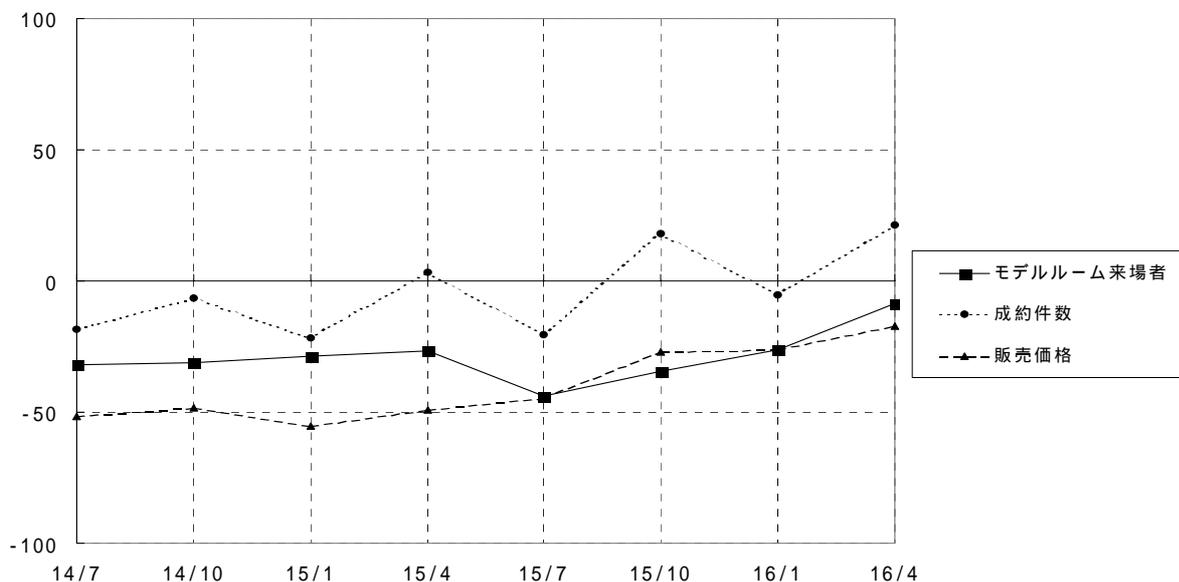
なお、「横ばいである」「変わらない」の回答は0として計算する。

< 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

なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

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、成約件数が増加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増加傾向にあるとの見方が増え、大幅に改善している。

戸建については、前期と比べて購入依頼件数が増加傾向にあるとの見方が多い。前回調査結果と比べて増加傾向にあるとの見方が増え、改善している。

土地については、前期と比べて購入依頼件数が増加傾向にあるとの見方が多い。戸建同様、前回調査結果と比べて増加傾向にあるとの見方が増え、大幅に改善している。

### 売却依頼件数等各動向指数

		4月1日現在	前回調査時点(1月1日)
マンション	売却依頼件数	10.0	-18.9
	購入依頼件数	5.7	-26.7
	成約件数	5.8	-37.8
	取引価格	-27.9	-27.4
戸建	売却依頼件数	2.8	-21.3
	購入依頼件数	14.1	-11.5
	成約件数	-6.9	-16.3
	取引価格	-14.4	-25.0
土地	売却依頼件数	10.8	-13.0
	購入依頼件数	35.1	0.0
	成約件数	11.8	-4.9
	取引価格	-7.9	-19.6

< 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

なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

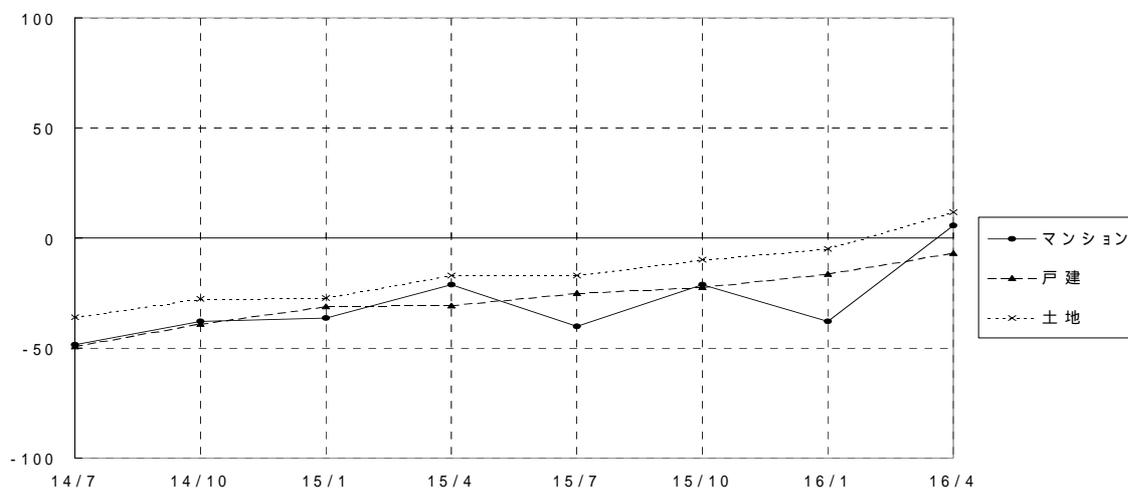
< 取引価格動向指数の作成方法 >

{ (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

なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

図3：成約件数動向指数



### (3) ビル賃貸業

空室の状況については、前期と比べて減少傾向にあるとの見方が多い。前回調査結果と比較してマイナス指数からプラス指数に改善している。

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。前回調査結果と比べて、わずかに改善している。

新規契約をした企業の業種については、情報・通信関連（IT関連）企業が依然として最も多かった。次いで衣服・服飾品（ブランド商品）関連、金融・保険関連企業及び精密電機・光学機器関連企業、飲食業（ファーストフード等）となった。

空室状況指数及び成約賃料動向指数

	4月1日現在	前回調査時点(1月1日)
空室の状況	13.5	-5.9
成約賃料動向	-36.4	-47.8

< 空室状況指数の作成方法 >

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

なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

< 成約賃料動向指数の作成方法 >

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

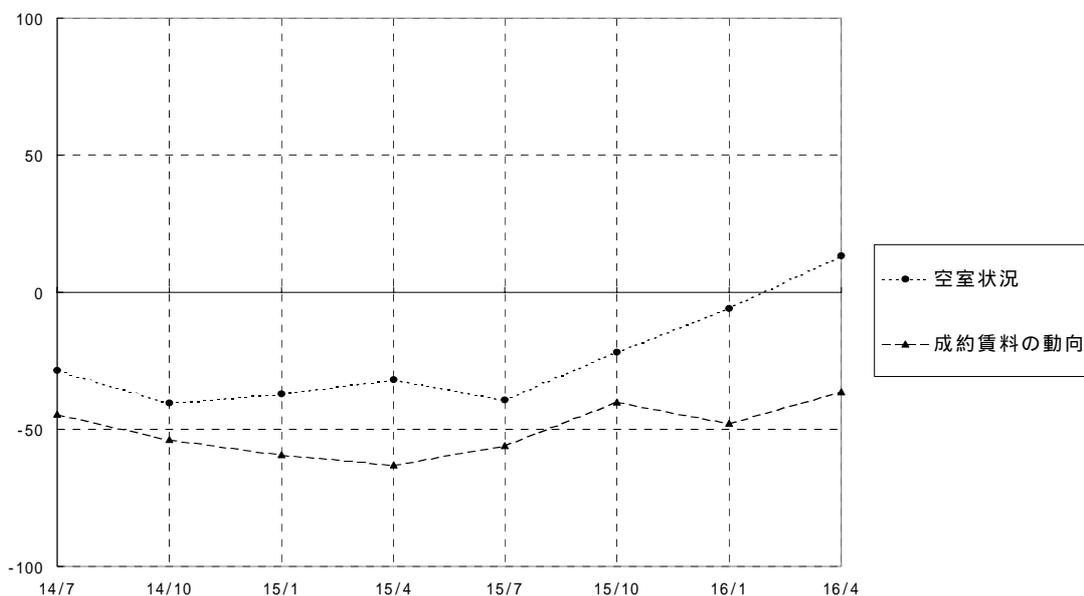
なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

#### 新規契約をした企業の業種

情報・通信関連	8社
衣服・服飾品（ブランド商品）関連	3社
金融・保険関連	2社
精密電機・光学機器関連	2社
飲食業（ファーストフード・コンビニョップ）	2社
その他	9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



## 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>)、事業規模(大手業者、中小業者)等を考慮して、182業者を選定した。

### 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)

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) 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

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	60	53	88.3%
不動産流通業(住宅地)	87	79	90.8%
ビル賃貸業	35	32	91.4%
計	182	164	90.1%

問い合わせ先

(財)土地総合研究所 相高・小松 TEL03(3509)6973