

不動産業業況等調査結果（平成16年10月）

平成16年12月6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-1.0、ビル賃貸業は-10.0、不動産流通業（住宅地）は-1.3であり、3業種いずれも「わずかに悪化」という見方を示している。その悪化の度合いを前回調査時点（平成7月1日）と比較してみると、住宅・宅地分譲業は悪化の傾向はやや弱まっており「わずかに改善」、ビル賃貸業と不動産流通業（住宅地）については悪化の度合いが前回より強まり、「わずかに悪化」というものであった。特に不動産流通業（住宅地）は、前はプラスの指数であったものが、今回調査では、僅かではあるが、マイナスの指数に転じている。

一方、3ヶ月後の経営の見通しについては、住宅・宅地分譲業はプラス2.0、ビル賃貸業は0.0、不動産流通業（住宅地）はプラス12.7という見方であり、マイナスの見通しを示した業種は無かった。特に、ビル賃貸業はこの項目については、平成9年7月にプラスの指数を示したのを最後に、以来7年間以上に亘り、常に「マイナスの指数」を示してきたのであったが、今回調査ではじめて、「0.0」ではあるものの、「マイナスの指数」ではなくなった。なお、「3ヶ月後の経営見通し」について、3業種が揃って、マイナスの指数を示さなかったのは、平成8年7月の調査時以降はじめてのことである。

不動産業業況指数について（平成16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	-1.0	2.0	-1.9
ビル賃貸業	-10.0	0.0	-9.4
不動産流通業(住宅地)	-1.3	12.7	1.2

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

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

不動産業業況指数の経緯

図 1 - 1 : 経営の状況

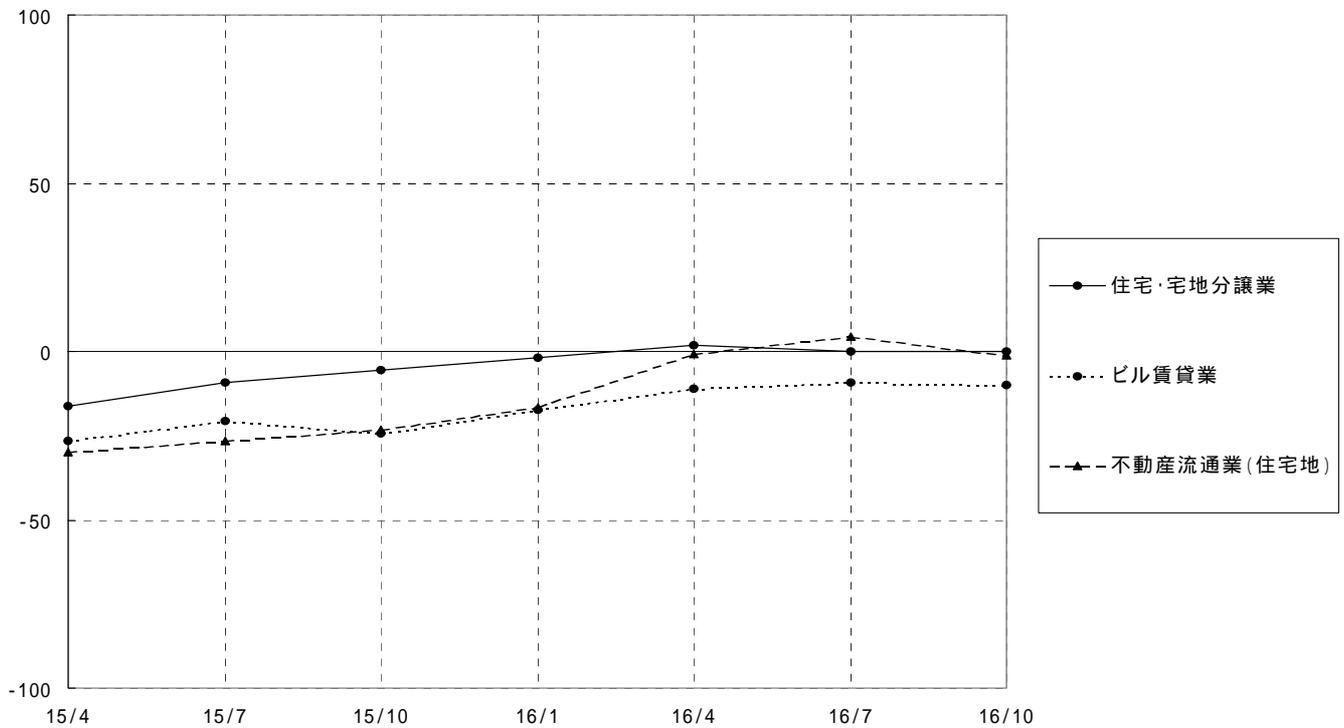
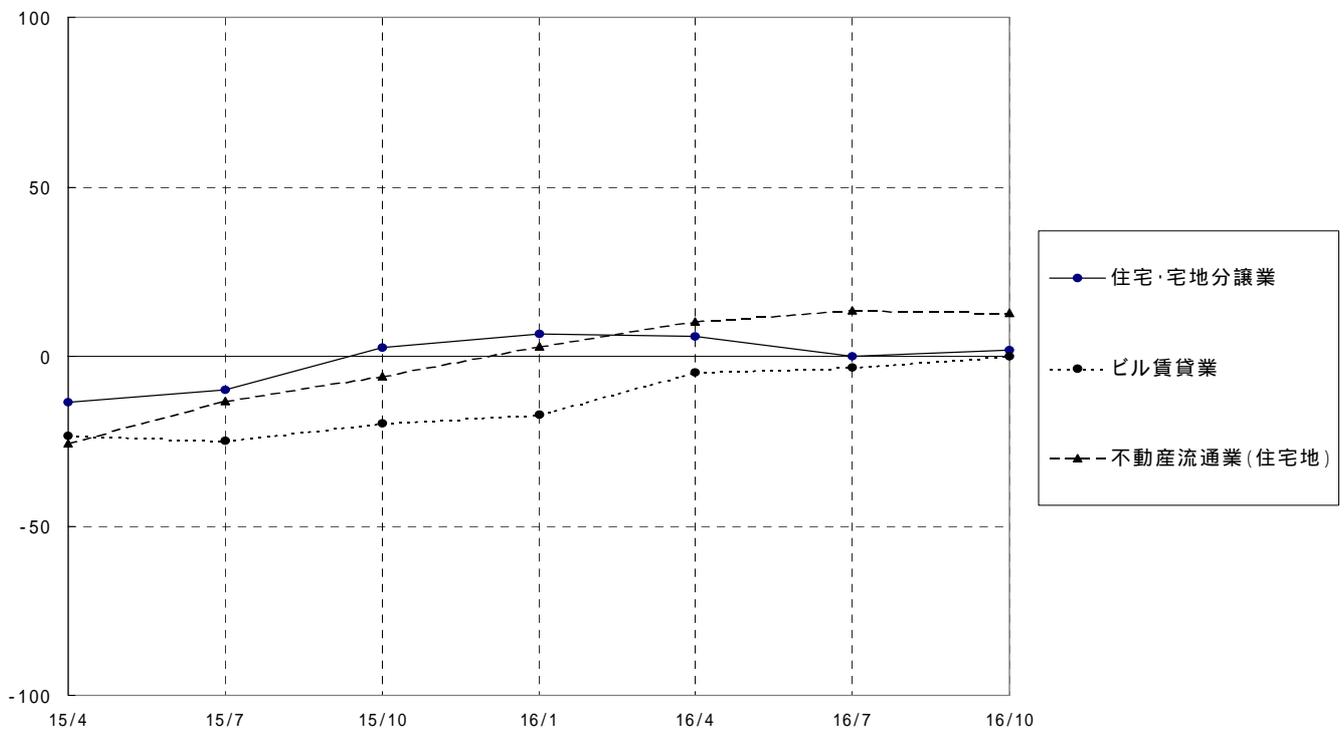


図 1 - 2 : 3ヶ月後の見通し



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16年7～9月、以下同様）と比べて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マイナスからプラスに転じており、わずかではあるが、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多いが、指数については、前回の調査結果と比べて約13ポイントマイナスが減少し、その意味では状況はやや改善している。

成約件数の動向については、前期と比べて横這い傾向である、との見方が主流である。前回調査結果と比べると、プラス0.8であった指数が今回は0.0に転じており、わずかに悪化との見方が増えている。

在庫戸数については、未だマイナスの指数であり、「前回より増加している」との見方が強いが、指数は、前回調査結果と比べて14ポイント減少し、その意味では「改善している」、といえよう。

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が、前回調査結果と比べて指数は3.8ポイント改善し、価格低下に歯止めがかかりつつある傾向を示しているものと思われる。

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	3.9	-3.8
モデルルーム来場者数	-6.7	-19.6
成約件数	0.0	0.8
在庫戸数	-13.3	-27.0
販売価格の動向	-4.0	-7.8

<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

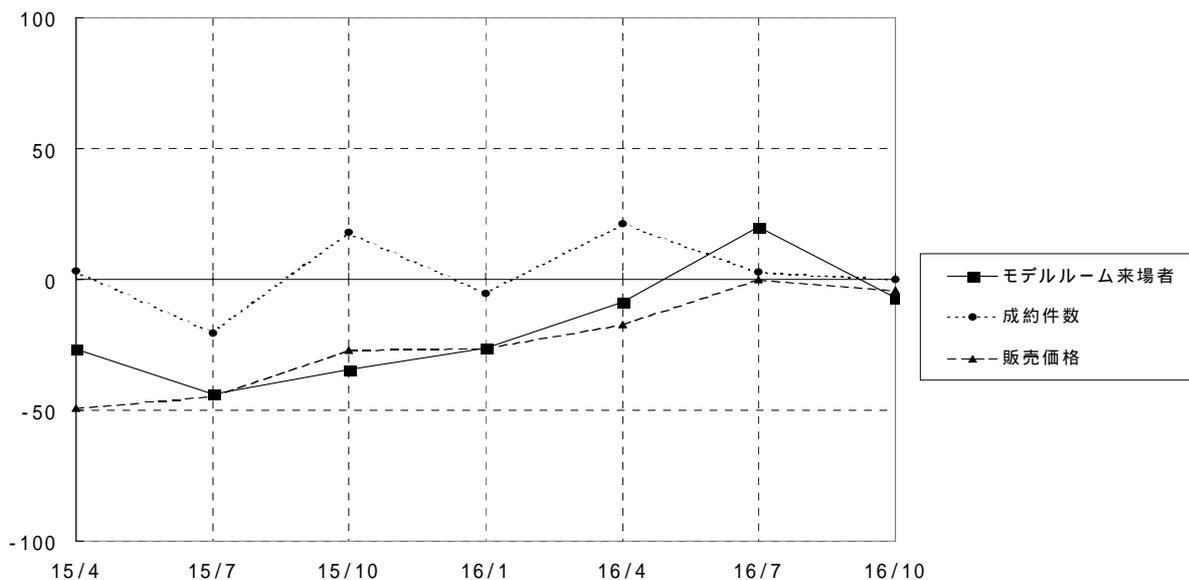
なお、「横ばいである」「変わらない」の回答は0として計算する。

<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、売却依頼件数、購入依頼件数、成約件数、取引価格のいずれの項目も減少又は低下傾向にあるとの見方が多い。但し、前期と比較した指数は減少傾向の度合いとしては、売却依頼件数、成約件数はやや改善、購入依頼件数と取引価格についてはほぼ横這いであり、前期と比較して著しく悪化している項目はない。

戸建についても、売却依頼件数、購入依頼件数、成約件数、取引価格のいずれも、前期に引続き減少傾向でマイナス指数ではあるが、指数はいずれの項目も、前回調査結果と比べてマイナスの値が少なくなっており、全体の傾向としてはわずかに改善している。

土地については、前期と比べ、売却依頼件数が減少傾向にあるとの見方が示されたものの、指数は前回調査時と比べ、わずかに改善している。その他の項目、即ち、購入依頼件数、成約件数は前期と比較し増加しており、取引価格についてもわずかではあるが、上昇している。これら3項目は、前回調査時点においてもプラスの指数を示していたが、今回調査時での指数はいずれも前回調査時の指数を上回った。

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	-12.5	-23.4
	購入依頼件数	-13.7	-13.0
	成約件数	-18.1	-23.4
	取引価格	-17.4	-16.5
戸建	売却依頼件数	-18.9	-22.1
	購入依頼件数	-2.7	-10.3
	成約件数	-10.7	-16.5
	取引価格	-8.8	-8.9
土地	売却依頼件数	-2.7	-10.3
	購入依頼件数	28.9	22.8
	成約件数	23.4	12.5
	取引価格	5.3	5.1

< 売却・購入依頼件数及び成約件数動向指数の作成方法 >

$$\{ \text{増加したとする回答数} - \text{減少したとする回答数} \} \div \text{全回答数} \times 100$$

なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

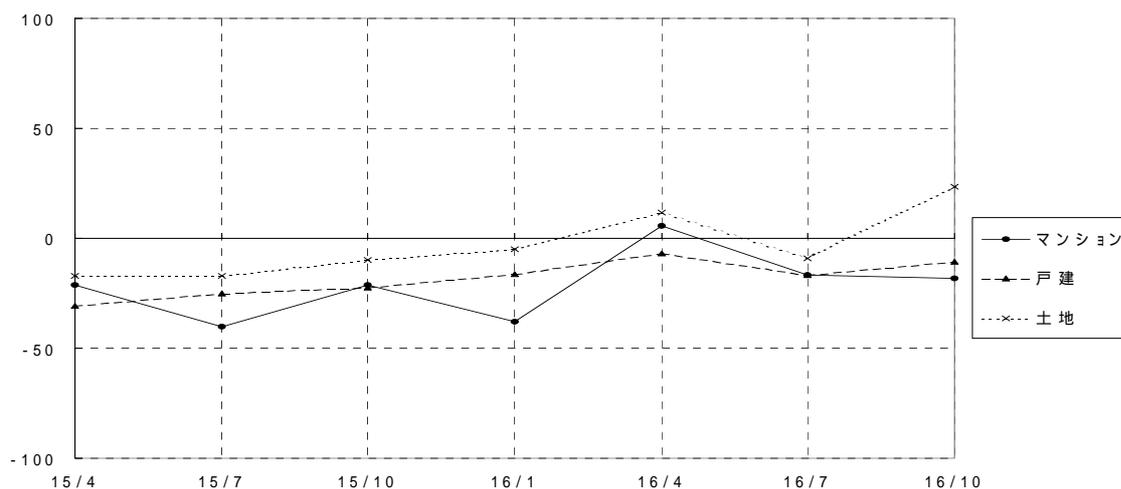
< 取引価格動向指数の作成方法 >

$$\{ (\text{上昇したとする回答数} \times 2 + \text{やや上昇したとする回答数})$$

$$- (\text{やや下落したとする回答数} + \text{下落したとする回答数} \times 2) \} \div 2 \div \text{全回答数} \times 100$$

なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

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、前期に引続き、減少しているとの見方が強く、また、指数も前回調査結果と比較して、わずかに改善している。空室状況は、本年4月の調査時点から3期連続でプラスの指数（「前期より空室率が低下した」との回答）を示している。

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ものの、その指数は前回調査結果と比べて、10ポイント近く改善している。

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。次いでその他の業種、衣服・服飾品（ブランド商品）関連、金融・保険関連企業、及び飲食業（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

	10月1日現在	前回調査時点(7月1日)
空室の状況	20.4	19.2
成約賃料動向	-25.0	-34.6

< 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 >

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

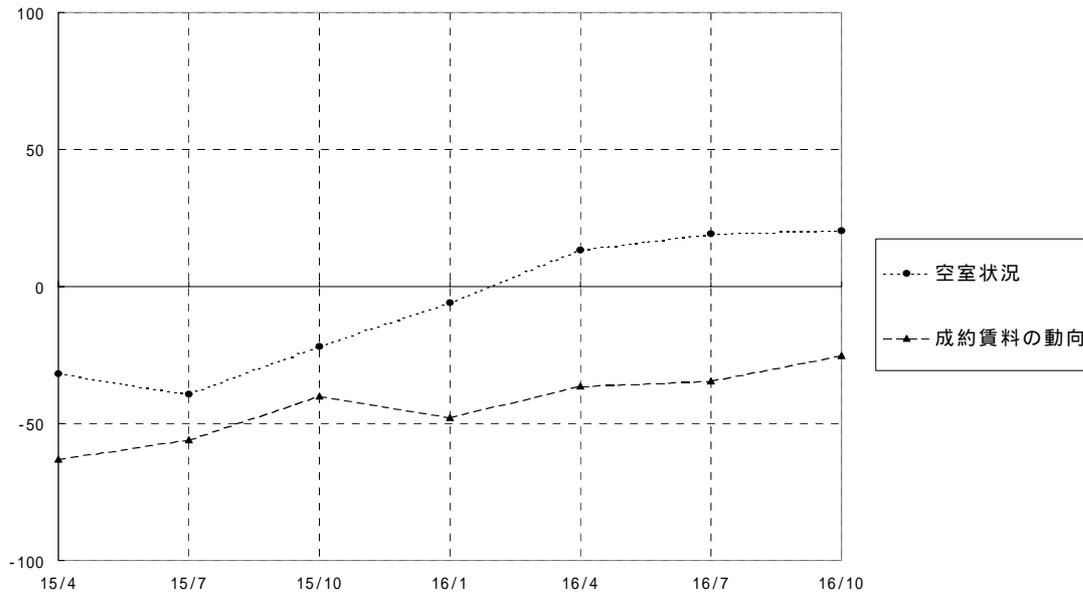
なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

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	4社
金融・保険関連	3社
精密電機・光学機器関連	0社
飲食業（ファーストフード・コーヒーショップ）	2社
その他	7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・商業地>)、事業規模(大手業者、中小業者)等を考慮して、196業者を選定した。また、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)

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	59	51	86.4%
不動産流通業(住宅地)	87	81	93.1%
ビル賃貸業	35	31	88.5%
計	181	163	90.1%

問い合わせ先

(財)土地総合研究所 高林・小松 TEL03(3509)6973