

# 不動産業業況等調査結果（平成17年1月）

平成17年2月25日  
財団法人 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1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11.8、ビル賃貸業は-5.6、不動産流通業（住宅地）は-1.3、不動産流通業（商業地）は56.3であり、住宅・宅地分譲業は「改善」、不動産流通業（商業地）は「大巾に改善」、ビル賃貸業及び不動産流通業（住宅地）は「わずかに悪化」という見方が多い。ただし、今回の指数を前回調査時点のそれとを比較すると、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業では「改善」しており、不動産流通業（住宅地）は「横這い」、不動産流通業（商業地）は「大幅な改善」となっている。

3ヶ月後の経営の見通しについては、住宅・宅地分譲業は2.0、不動産流通業（住宅地）は3.9と「今よりは若干改善するであろう」との見方が優勢であるのに対し、ビル賃貸業では-13.0と「悪化するであろう」との見方が多い。他方、不動産流通業（商業地）は、今後6ヶ月後の経営見通しとして、プラス31.3%と「大巾な改善」と見る見方が優勢である。

不動産業業況指数について（平成17年1月）

	1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	11.8	2.0	-1.0
ビル賃貸業	-5.6	-13.0	-10.0
不動産流通業(住宅地)	-1.3	3.9	-1.3

前回調査時点：10月1日

	1月1日現在		前回調査時点
	経営の状況	6ヵ月後の経営の見通し	経営の状況
不動産流通業(商業地)	56.3	31.3	33.3

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

図1 - 1 : 経営の状況

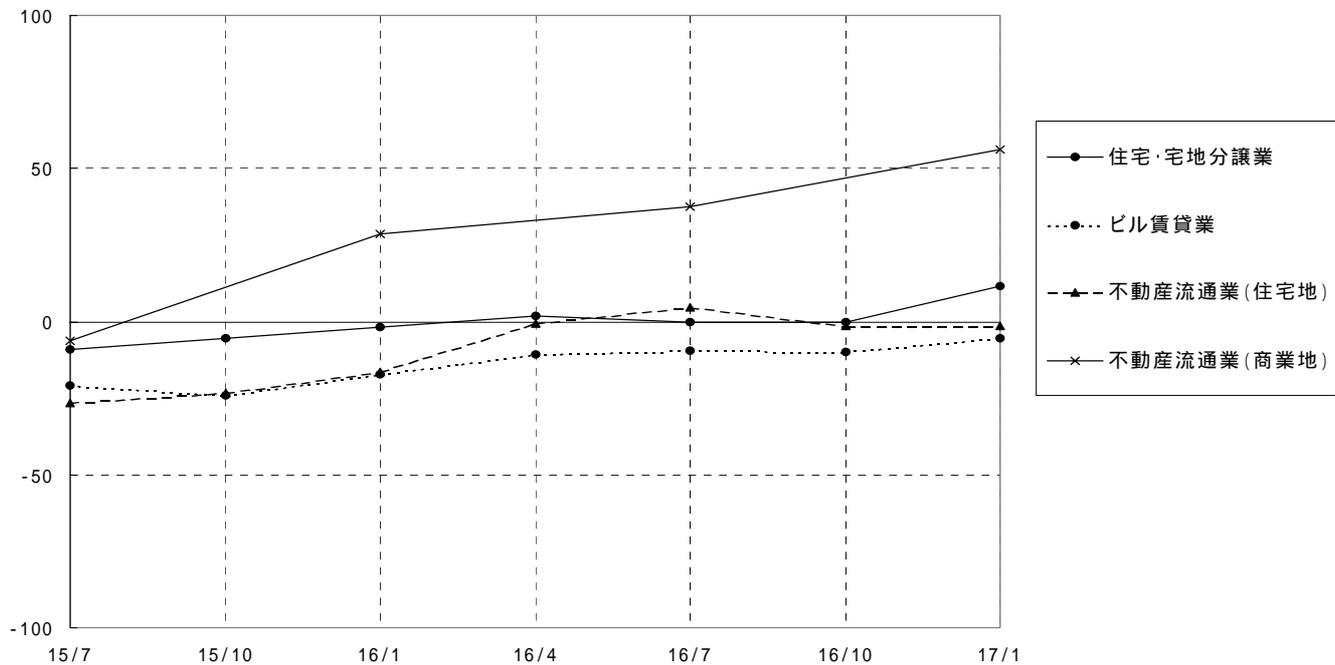
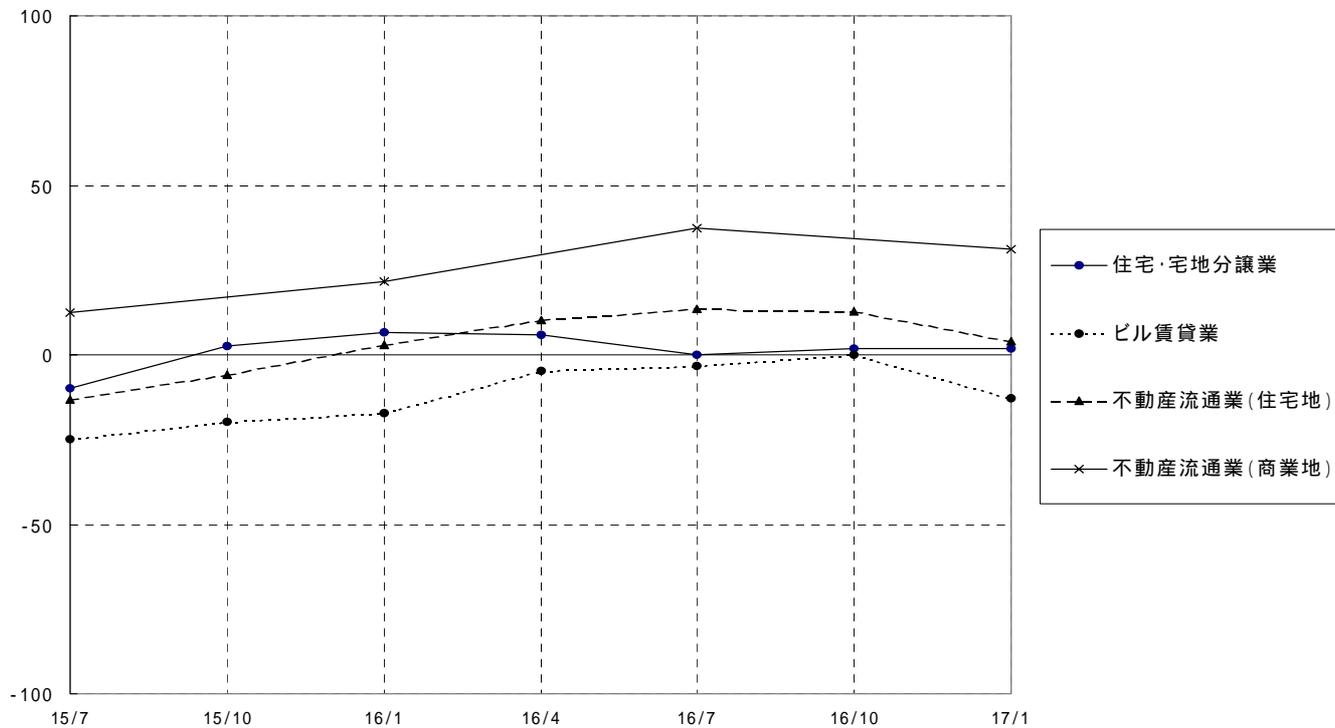


図1 - 2 : 3ヶ月後の見通し



## 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指数も拡大しており、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。前回調査結果と比べても指数的にマイナス2桁台を示しており、悪化している。

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わずかに多い。前回調査結果での指数が横ばいであったのと比べると、今回の指数は2桁のプラスに転じており、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。指数としては、前々回調査時（H16年7月）の-27.0であったものが、前回調査時（同年10月）では-13.3と一旦好転したものの、今回は-23.3と2桁のマイナスに転じており、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。又、指数的にも、今回は-7.8であり、これは前々回調査時（H16年7月）の指数と同様であり、前回調査時（H16年10月）の-4.0と比較しても悪化している。

用地取得件数等各動向指数

	1月1日現在	前回調査時点(10月1日)
用地取得件数	9.6	3.9
モデルルーム来場者数	-23.4	-6.7
成約件数	14.0	0.0
在庫戸数	-23.3	-13.3
販売価格の動向	-7.8	-4.0

< 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

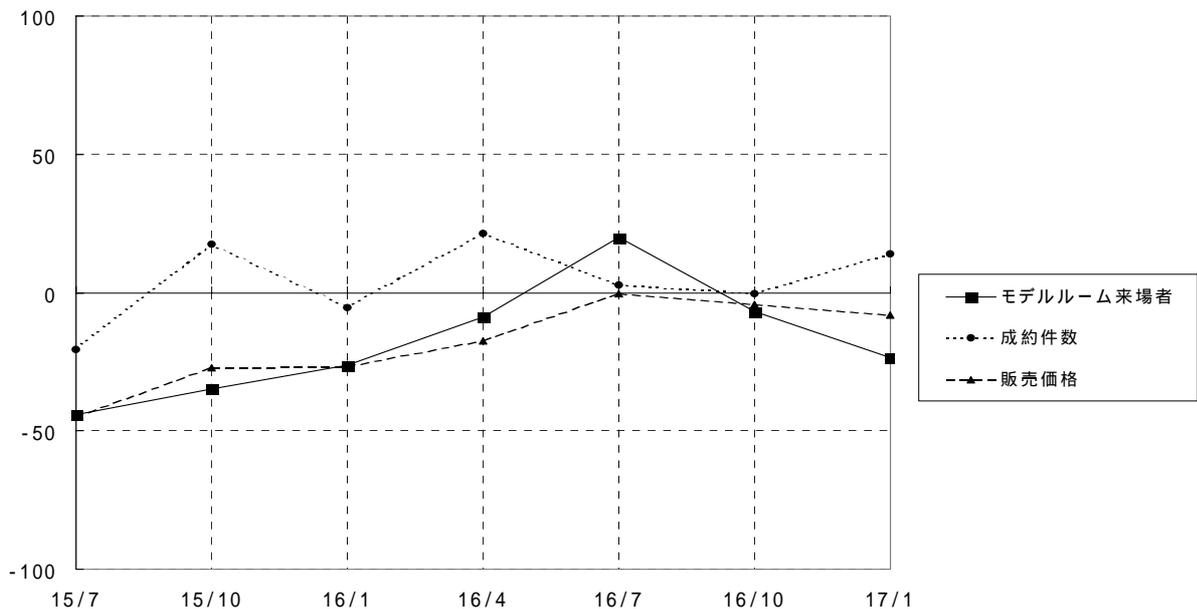
なお、「横ばいである」「変わらない」の回答は0として計算する。

< 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、取引価格のいずれもマイナスの指数を示しており、減少傾向にあるとの見方が多い。前回調査時での指数を比較しても、購入依頼件数と取引価格の指数が若干は改善した(マイナスの幅が縮小した)ものの、売却依頼件数、成約件数の指数は前回よりマイナスの幅が拡大しており、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横這いである以外は、売却依頼件数、成約件数、取引価格はマイナスの指数であり、減少傾向との見方が多い。但し、前回調査結果との指数自体を比較した場合、これら4項目はいずれも、僅かではあるものの、マイナスの幅が減少し、やや改善している。

土地については、前期と比べて売却依頼件数が減少傾向にあるが、購入依頼件数、成約件数、取引価格はやや上向いている、との見方が強い。但し、前回調査との指数での比較をしてみると、それら3項目のプラス幅は減少しており、全体として、前回調査時と比べ、回復の勢いにやや陰りが見えるともいえよう。

### 売却依頼件数等各動向指数

		1月1日現在	前回調査時点(10月1日)
マンション	売却依頼件数	-15.5	-12.5
	購入依頼件数	-12.5	-13.7
	成約件数	-27.4	-18.1
	取引価格	-13.4	-17.4
戸建	売却依頼件数	-16.7	-18.9
	購入依頼件数	0.0	-2.7
	成約件数	-9.6	-10.7
	取引価格	-6.3	-8.8
土地	売却依頼件数	-15.1	-2.7
	購入依頼件数	17.8	28.9
	成約件数	2.7	23.4
	取引価格	4.8	5.3

< 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。

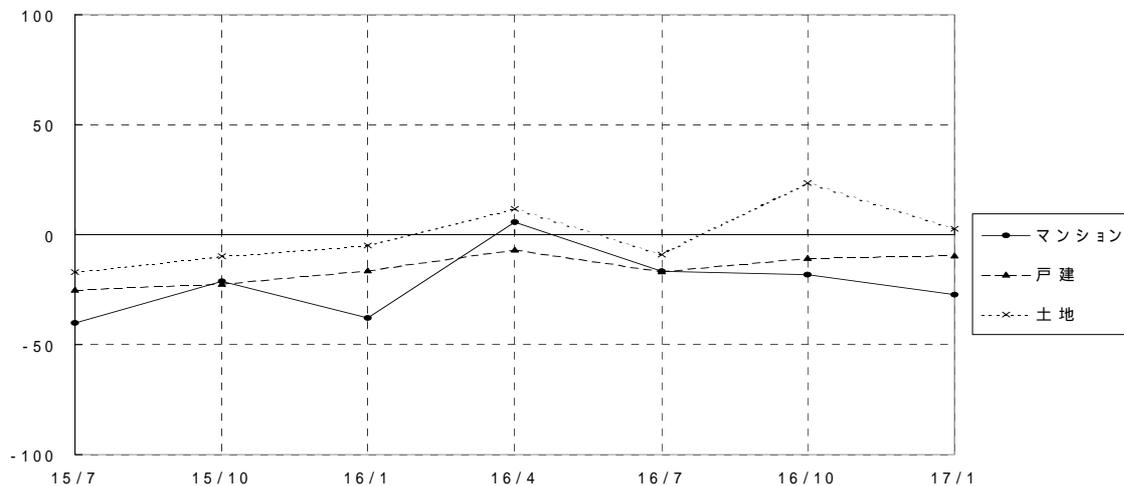
< 取引価格動向指数の作成方法 >

{ ( 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、前期に引続き減少傾向にあるとの見方が多い。前回調査に引続き、回復基調にありスピードはやや落ちてはいるものの、平成16年4月以来、「前期より空室は減少している」という見方が継続してきている。

成約賃料の動向については、前期と比べて横這いとの見方が多い。本調査では平成13年7月より、「成約賃料動向の指数化」を導入してきており、前回調査時まではこの指数は毎回「2桁のマイナスの指数」を記録し続けてきた。しかし、今回はじめて、成約賃料の指数はプラスに転じはしなかったものの、横這いを示す0.00を記録した。

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、その他の企業、衣服・服飾品（ブランド商品）関連、金融・保険関連、飲食業（ファーストフード等）関連企業の順となった。

空室状況指数及び成約賃料動向指数

	1月1日現在	前回調査時点(10月1日)
空室の状況	12.8	20.4
成約賃料動向	0.0	-25.0

<空室状況指数の作成方法>

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

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>

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

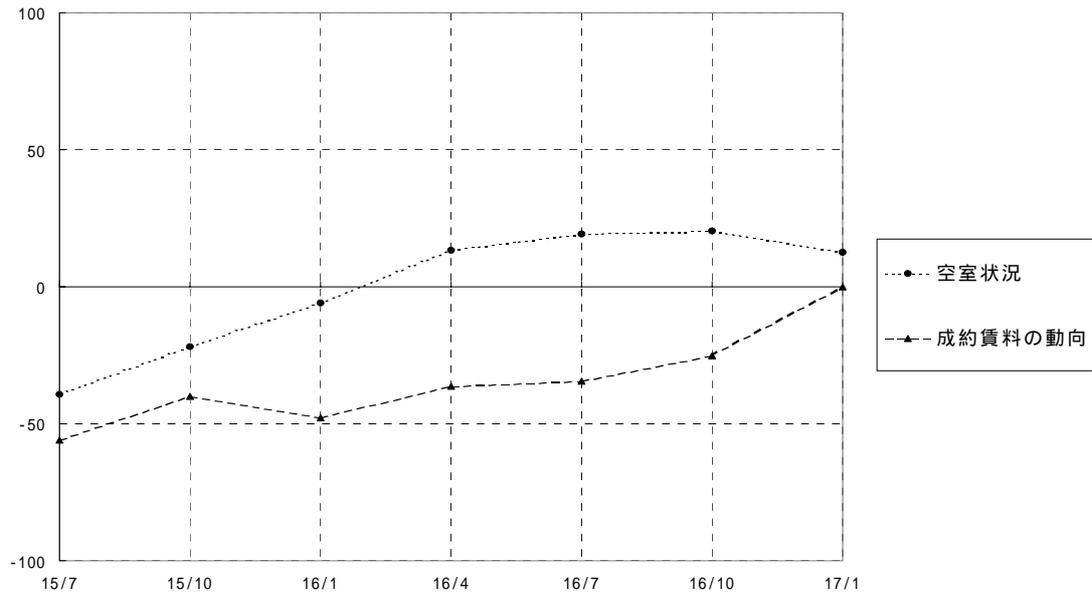
なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

#### 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・コンビニ）	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



## ( 5 ) 不動産流通業 ( 商業地 )

今期 ( 平成 1 6 年 7 - 1 2 月、以下同様 ) の状況について、売却依頼件数、購入依頼件数、成約件数のいずれも、前期 ( 平成 1 6 年 1 - 6 月、以下同様 ) と比べて良いという見方が多く、引続き改善している。

但し、指数的にはこれら 3 項目がいずれもプラス 6 0 を上回った前回調査時 ( 平成 1 6 年 7 月 ) と比較するとやや一服感の傾向にあるようであるが、それでも他の業種と比較すると、大幅なプラス指数を引続き維持している。

購入依頼のあった不動産の購入目的 ( 用途 ) は、投資用不動産、その他の順であり、本社施設の購入依頼はゼロであった。

### 売却依頼件数等各指数

	1月1日現在	前回調査時点(7月1日)
売却依頼件数	25.0	66.7
購入依頼件数	71.4	100.0
成約件数	62.5	66.7

< 各指数の作成方法 >

( 増加傾向とする回答数 - 減少傾向とする回答数 ) ÷ 全回答数 × 1 0 0

なお、「横ばいである」の回答は 0 として計算する。

### 購入依頼のあった不動産の購入目的 ( 用途 )

投資用	6 社
本社施設	0 社
その他	2 社 ( マンション・事務所など )

## (6) 不動産投資家

投資用不動産の購入に対する基本方針指数を作成したところ、前回調査時(平成16年7月)の75.0をやや下回るものの72.7と依然として高水準にあり、積極的な投資姿勢がうかがえる。

投資用不動産購入に際してのエリア別純収益利回りについて回答が多かった上位3つを見ると、東京都心部では前回同様4%後半～6%台という結果であった。大阪市及び名古屋市については、前回調査時では「6%～7%」の範囲との回答が主流であったが、今回調査では、それよりやや低くなり、「5%前半～6%台」という回答が大勢を占めた。

代表的商業地における6ヶ月後の地価見通しについては、東京都心部では、前回調査時(平成16年7月)では横ばいであるとの見方が主流であったが、今回調査では、「新宿・四谷エリア」において「横這い」との見方が「上昇」をやや上回った以外、その他のエリアでは、軒並み、「上昇」との見方が「横這い」を大きく上回った。また、東京都心部での今後の地価が「下落する」との回答は、全エリアを通じてゼロであった。本研究所では、平成13年7月より、不動産投資家を調査の対象に加え、東京・大阪・名古屋の代表的商業地における向こう6ヶ月の地価見通しに関する質問を行っているが、東京都心部での地価下落を予想する声は全く出なかったのは、今回調査がはじめてである。

一方、名古屋・大阪の商業地の今後の地価見通しについては、前回調査時同様、「上昇」と「横這い」がほぼ拮抗する形となっており、「下落する」との見方は、名古屋では1社、大阪では2社が示している。

今後の投資対象については、事務所ビルが最も多く、以下、店舗ビル、共同住宅、ショッピングセンター、土地ワンルームマンション、ホテルの順であった。

### 投資用不動産の購入に対する基本方針指数

1月1日現在	前回調査時点(7月1日)
72.7	75.0

<投資用不動産購入基本方針指数の作成方法>

$(\text{積極的であるとする回答数} - \text{消極的であるとする回答数}) \div \text{全回答数} \times 100$

なお、「どちらともいえない」の回答は0として計算する。

### 投資用不動産の1年以内の購入予定の有無

ある	10社	ない	1社
----	-----	----	----

### 購入検討可能エリア別純収益利回り

	第1位	第2位	第3位
千代田区	4%後半 (4社)	5%前半 (2社)	5%後半 (2社)
中央区	5%前半 (5社)	5%後半 (3社)	4%後半 (1社)
港区	5%前半 (6社)	5%後半 (2社)	4%後半 (1社)
新宿区	5%後半 (5社)	5%前半 (3社)	6%台 (1社)
渋谷区	5%前半 (6社)	6%台 (2社)	5%後半 (1社)
大阪市	6%台 (3社)	5%後半 (2社)	5%前半 (1社)
名古屋市	5%後半 (2社)	6%台 (2社)	5%前半 (1社)

注：純収益利回り = 税引き前・金利控除前・減価償却前純収益 (NOI)

代表的商業地における6ヶ月後の地価見通し

	上昇	下落	横ばい
日本橋・八重洲など	8社 (80.0%)	0社 (0.0%)	2社 (20.0%)
銀座・有楽町など	7社 (70.0%)	0社 (0.0%)	3社 (30.0%)
青山・六本木・赤坂など	7社 (70.0%)	0社 (0.0%)	3社 (30.0%)
新橋・虎ノ門など	7社 (70.0%)	0社 (0.0%)	3社 (30.0%)
新宿・四谷など	4社 (40.0%)	0社 (0.0%)	6社 (60.0%)
渋谷・原宿など	6社 (60.0%)	0社 (0.0%)	4社 (40.0%)
名古屋(名古屋駅前地区など)	3社 (33.3%)	1社 (11.1%)	5社 (55.6%)
大阪(梅田地区など)	4社 (44.4%)	2社 (22.2%)	3社 (33.3%)

今後の実物不動産投資の対象

事務所ビル	11社
店舗ビル(主として)	8社
共同住宅(ワルマンションを除く)	6社
ワンルームマンション	3社
ショッピングセンター	6社
ホテル	2社
土地	4社
その他	1社 (物流施設)

注：複数回答可の設問となっている。

注：本調査において投資用不動産とは、オフィスを主とするビルを指し、店舗が主となるものを除きます。

## 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、187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、13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	56	52	92.8%
不動産流通業(住宅地)	87	78	89.6%
ビル賃貸業	33	29	87.8%
商業地	11	8	72.7%
投資家	13	11	84.6%
計	200	178	89.0%

問い合わせ先

(財)土地総合研究所 高林

TEL03(3509)6973