

不動産業業況等調査結果（平成17年4月）

平成17年5月25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13.3、ビル賃貸業は-3.0、不動産流通業（住宅地）は1.8であり、住宅・宅地分譲業、及び不動産流通業（住宅地）は、前回調査時点（平成17年1月）よりも経営状況が改善しているとの見方が多い。ビル賃貸業は、-3.0とマイナスの指数を示したが、前回調査時点での指数（-5.6）と比較すると、マイナスの度合いは減少している。

3ヶ月後の経営の見通しについては、住宅・宅地分譲業は0.0、ビル賃貸業は7.6、不動産流通業（住宅地）は1.8であり、マイナスの指数（「これまでよりも悪くなるであろう」との見方）を示した業種はなくなっている。「3ヶ月後の経営見通し」において、「調査対象の3業種のいずれもマイナスの指数を示さない（横這い、もしくは好転するであろうという見方）」という現象は、平成16年10月の調査で、8年3ヶ月振りに現れたものであるが、今回調査でも同じ傾向となり、徐々にではあるが、「景気の先行きに明かりが見えてきている」という認識が定着しつつあることが窺えるものといえよう。

不動産業業況指数について（平成17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	13.3	0.0	11.8
ビル賃貸業	-3.0	7.6	-5.6
不動産流通業（住宅地）	1.8	1.8	-1.3

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

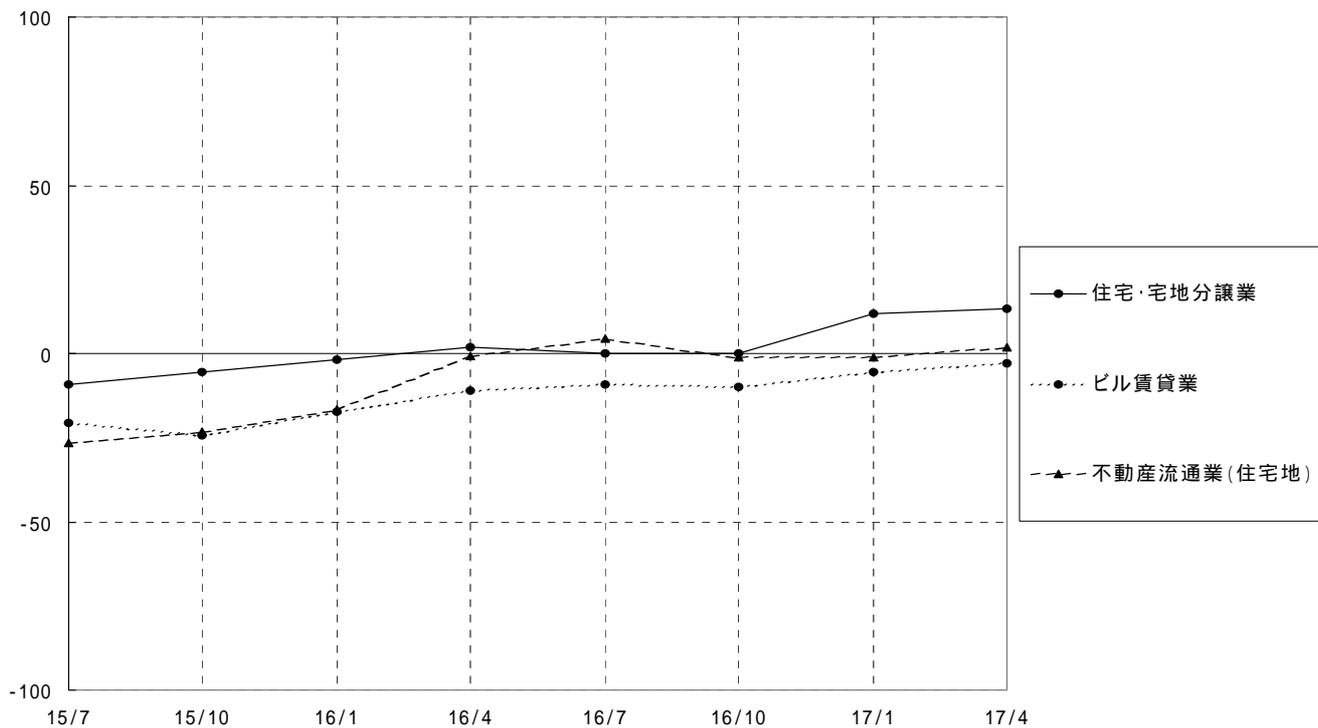
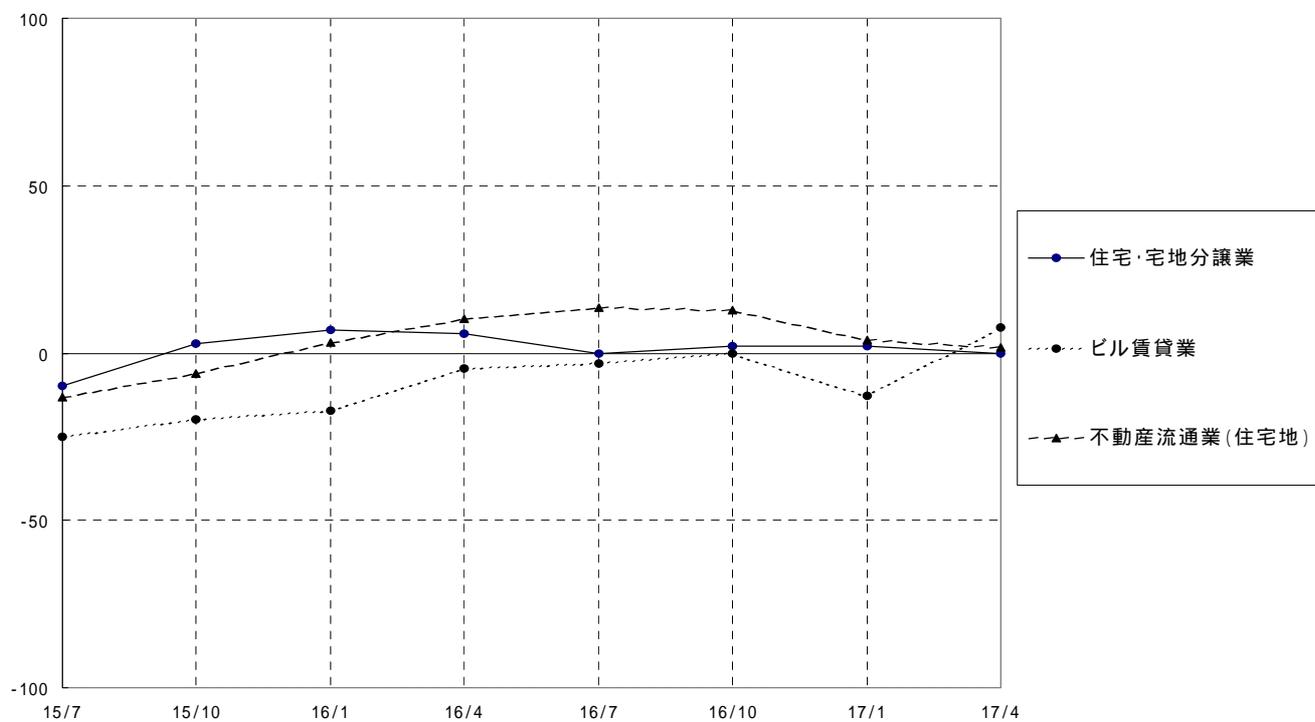


図 1 - 2 : 3ヶ月後の見通し



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16年10 - 12月、以下同様）と比べて増加傾向にあるとの見方が多い。用地取得件数の指数は、平成16年10月以来、3期連続して、1桁台のプラスを示してきたが、今回調査では2桁のプラスに転じており、各社の用地取得が加速している様子が窺える。

モデルルーム来場者数は平成13年7月より指数の掲載を開始して以来、前回調査（平成17年1月）まで、常にマイナスの指数を示してきており、特に平成16年4月と10月に1桁のマイナスに留まった以外は、常に2桁台のマイナスの指数を示してきた。しかし、今回はプラス2.3と、僅かではあるものの、この指数の掲載を開始して以来、はじめてプラスの指数を示すに至った。

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。但し、その伸びについては、前回調査では、プラス14.0と2桁の指数であったものが、今回はプラス7.3と1桁台に留まった。

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。またマイナス指数（大きければ大きいほど在庫戸数が増大していることを示す）も前回と比べやや大きくなっている。

販売価格の動向については、平成13年7月より、現在採用している形式にての指数化を行ってきており、前回調査（平成17年1月）までは、常にマイナスの指数を示してきた。しかし、今回の調査では、先に述べた「モデルルーム来場者数」と同様、指数化して以来はじめて、僅か2.0ではあるが、指数がプラスに転じた。

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	24.0	9.6
モデルルーム来場者数	2.3	-23.4
成約件数	7.3	14.0
在庫戸数	-26.9	-23.3
販売価格の動向	2.0	-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

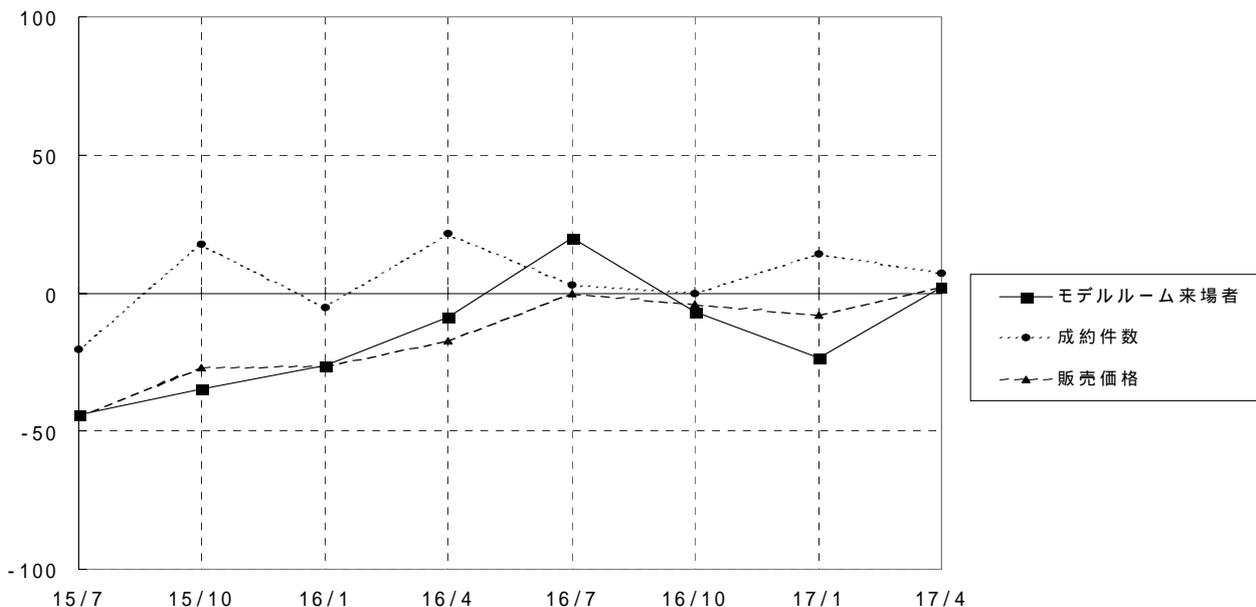
なお、「横ばいである」「変わらない」の回答は0として計算する。

< 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「成約件数」、「取引価格」ともに「減少傾向」にある。ただし、その減少の度合いは、共にマイナス11%台であり、前回調査時（17年1月）と比較しても、また昨年7月以降に記録した指数の中では、マイナス幅は今回が一番小さい範囲に収まっている。「売却依頼件数」、「購入依頼件数」の指数は、昨年4月にプラスの指数を示して以来、その後マイナスの指数を示してきたが、今回、1年ぶりにプラスに転じた。

戸建については、「売却依頼件数」は、前回に引き続き「減少傾向」を示したが、「購入依頼件数」はプラス6.3ポイントと「増加傾向」との見方を示した。「成約件数」は前回と比べて横這い、「取引価格」はマイナス9.5ポイントと依然「下落傾向」にあるとの見方が有力である。

土地については、「成約件数」でマイナス2.4ポイントと「減少傾向」を示した以外は、他の3つの指数（「売却依頼件数」、「購入依頼件数」、「取引価格」）ではいずれもプラスの指数を示した。特に「取引価格」は平成16年4月にマイナス7.9ポイントを示したのを最後にその後、同年7月以降はプラスに転じたが、今回は4期連続でプラスの指数を示したことになる。

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	2.6	-15.5
	購入依頼件数	2.7	-12.5
	成約件数	-11.7	-27.4
	取引価格	-11.8	-13.4
戸建	売却依頼件数	-6.3	-16.7
	購入依頼件数	6.3	0.0
	成約件数	0.0	-9.6
	取引価格	-9.5	-6.3
土地	売却依頼件数	3.7	-15.1
	購入依頼件数	29.6	17.8
	成約件数	-2.4	2.7
	取引価格	7.4	4.8

< 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。

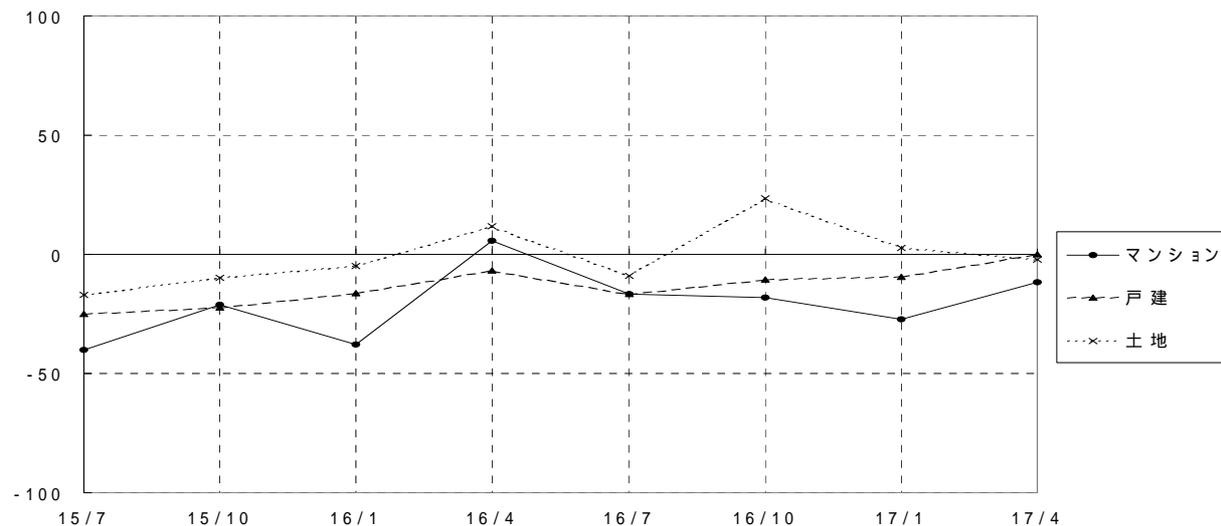
< 取引価格動向指数の作成方法 >

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

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

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、前期と比べても、プラス12.8から19.2へと、プラスの幅が拡大しており、「空室が確実に減少している」との見方が強い。空室状況の指数は、長らくマイナスの指数（「空室率が拡大している」との見方）が続いた後、昨年4月にはじめてプラス（「空室が減少している」との見方）に転じ、以来2桁台のプラス指数を示してきたが、今回で5期連続してプラスの指数を記録し、「空室率減少の傾向が定着しつつあること」が窺える。

成約賃料の動向については、0.0の指数であり、前回と比べ「横ばいである」との見方が示されている。成約賃料については、平成13年7月に現在の方式の指数化を開始して以来、長らくマイナスの指数（「賃料は下落している」との見方）が続き、前回調査時（平成17年1月）にはじめて、0.0とマイナスに歯止めが掛かったのであるが、今回も前回に引続き、0.0の指数であり、賃料が下げ止まった傾向を示している。

新規契約をした企業の業種については、「その他の業種」が最も多く、その後、「情報・通信関連（IT関連）企業」、「衣服・服飾品（ブランド商品）関連」、「飲食業（ファーストフード等）」、「金融・保険関連企業」が続く格好となった。

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	19.2	12.8
成約賃料動向	0.0	0.0

<空室状況指数の作成方法>

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

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>

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

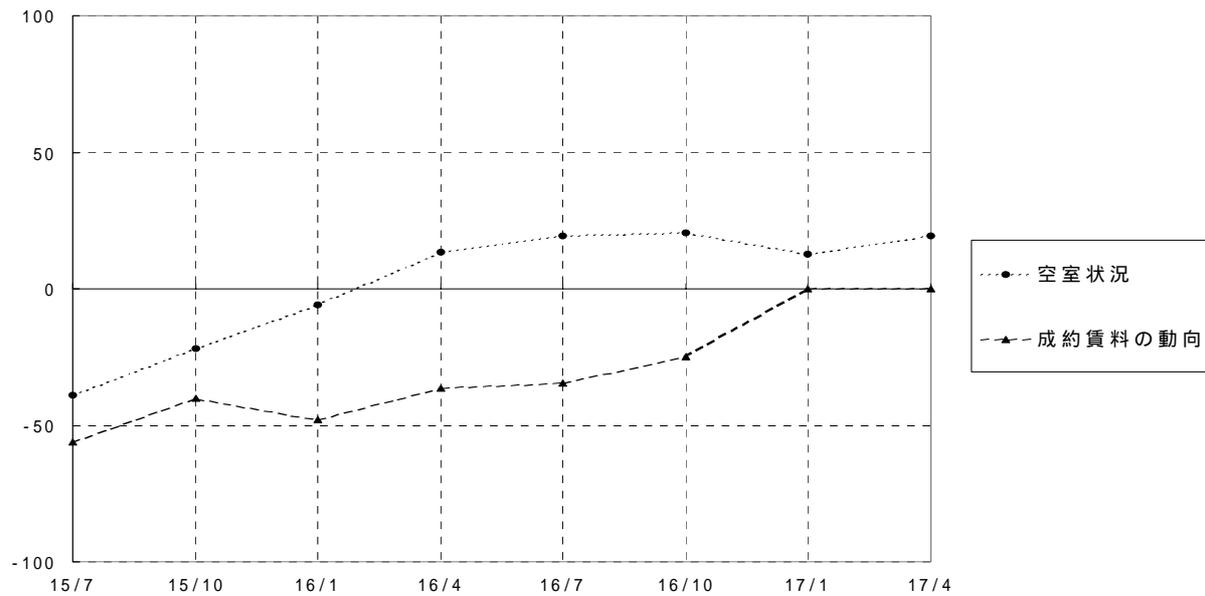
なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

新規契約をした企業の業種

情報・通信関連	7社
衣服・服飾品（ブランド商品）関連	4社
金融・保険関連	2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）	4社
その他	13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、196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	58	50	86.2%
不動産流通業（住宅地）	86	84	97.6%
ビル賃貸業	33	33	100%
計	177	167	94.3%

問い合わせ先

(財)土地総合研究所 高林

TEL03(3509)6973