

不動産業業況等調査結果（平成17年7月）

平成17年8月30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7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16.7ポイントで「改善」、ビル賃貸業は3.1で「やや改善」、不動産流通業（住宅地）は-0.6で「横ばい」、不動産流通業（商業地）は83.3と「大幅な改善」を示しており、改善しているとの見方が大勢を占めるにいたった。

3ヶ月後の経営の見通しについては、住宅・宅地分譲業は6.3ポイント、ビル賃貸業は12.5、不動産流通業（住宅地）は7.5、不動産流通業（商業地）については「6ヶ月後の見通し」として33.3ポイントという指標であり、4業種の全てがプラスの指標を示した。4業種の全てが、「今後の見通し」として、プラスの見方を示したのは、平成5年1月の本調査開始以来はじめてのことである。

不動産業業況指数について（平成17年7月）

	7月1日現在		前回調査時点
	経営の状況	3ヶ月後の経営の見通し	経営の状況
住宅・宅地分譲業	16.7	6.3	13.3
ビル賃貸業	3.1	12.5	-3.0
不動産流通業（住宅地）	-0.6	7.5	1.8

前回調査時点：4月1日

	7月1日現在		前回調査時点
	経営の状況	6ヶ月後の経営の見通し	経営の状況
不動産流通業（商業地）	83.3	33.3	56.3

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 =

$$\{(\text{良いとする回答数} \times 2 + \text{やや良いとする回答数}) - (\text{やや悪いとする回答数} + \text{悪いとする回答数} \times 2)\} \div 2 \div \text{全回答者数} \times 100$$

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

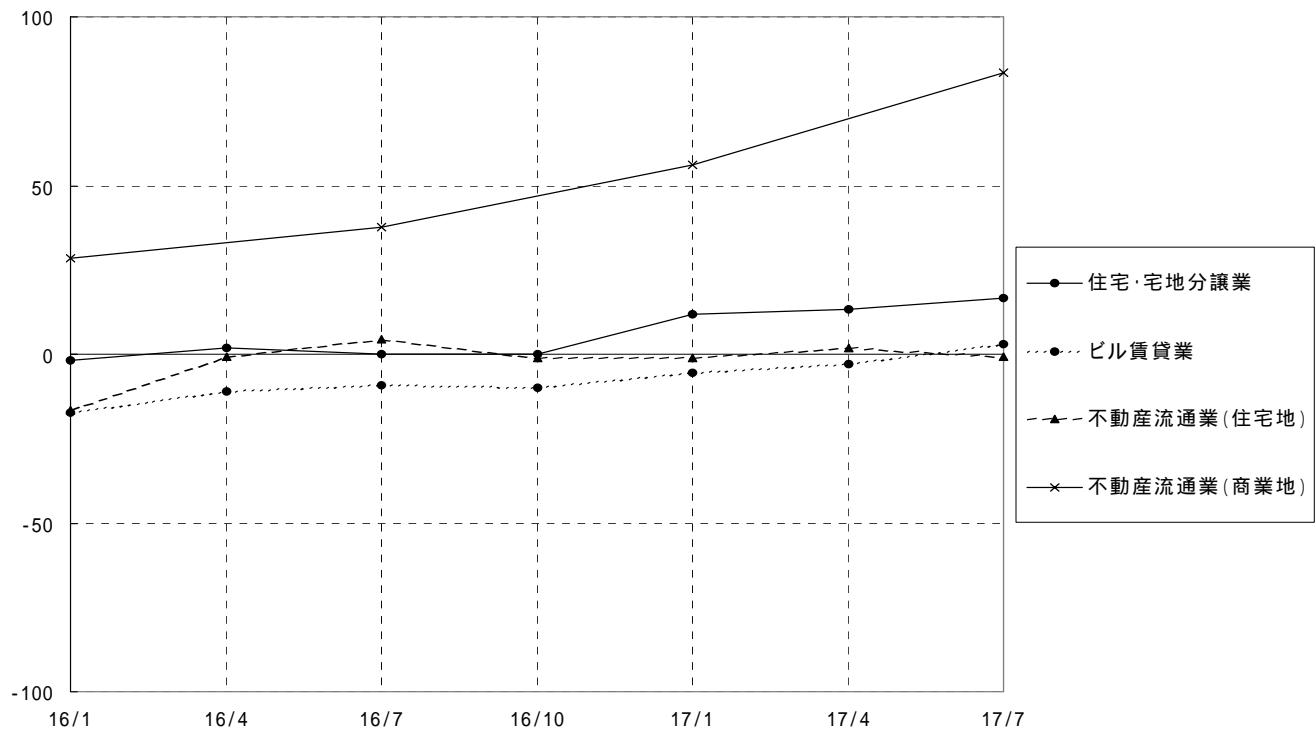
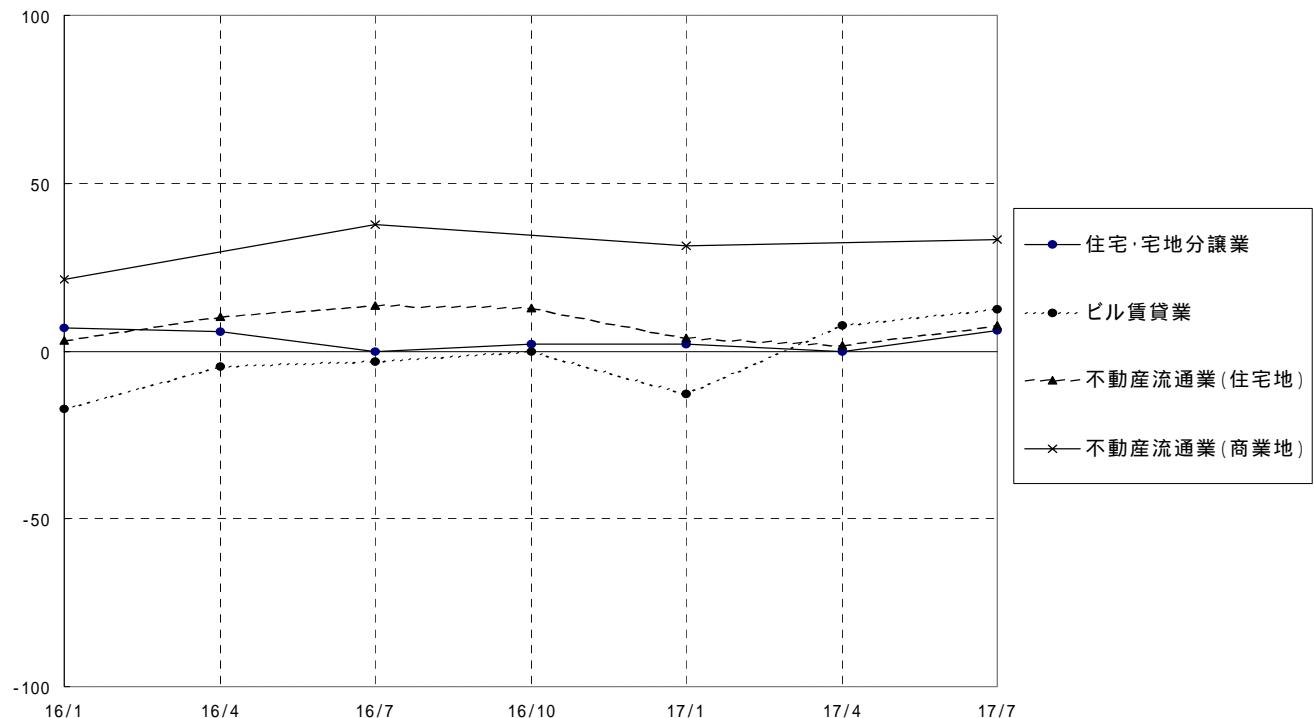


図 1 - 2 : 3ヶ月後の見通し



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（4月1日調査、対象期間：平成17年1-3月、以下同様）と比べて、2.0ポイントとわずかに増加傾向にあるとの見方が多い。但し、指数的に見ると、プラスではあるものの、前回の24.0ポイントからは大きく後退している。

モデルルーム来場者数の動向については、0.0ポイントであり、前期から横這いである。

成約件数の動向についても、0.9ポイントと、前期と比べても横ばい状態となっている。

在庫戸数については、1.8ポイントと、前期と比べてやや改善の方向（在庫が減少）にある。在庫戸数の指数は、前期までは長らくマイナス2桁の指数（「在庫戸数が増加」）が示されてきたが、今回調査ではじめて、1.8という小さな数字ではあるが、プラスの指数（「在庫戸数が減少」という見方）が示された。

販売価格の動向についても同様、従来、マイナスであった指数が、前期調査で初めて2.0ポイントとプラスの指数に転じたのであるが、今回調査では18.4とプラスの幅を拡大した。

以上の結果、住宅・宅地分譲業では、本調査開始以来、今回はじめて調査対象の5種類の項目の全てにおいて、0.0を含むプラスの指数を示し、マイナスの指数を示す項目が無くなった。

用地取得件数等各動向指数

	7月1日現在	前回調査時点(4月1日)
用地取得件数	2.0	24.0
モデルルーム来場者数	0.0	2.3
成約件数	0.9	7.3
在庫戸数	1.8	-26.9
販売価格の動向	18.4	2.0

<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

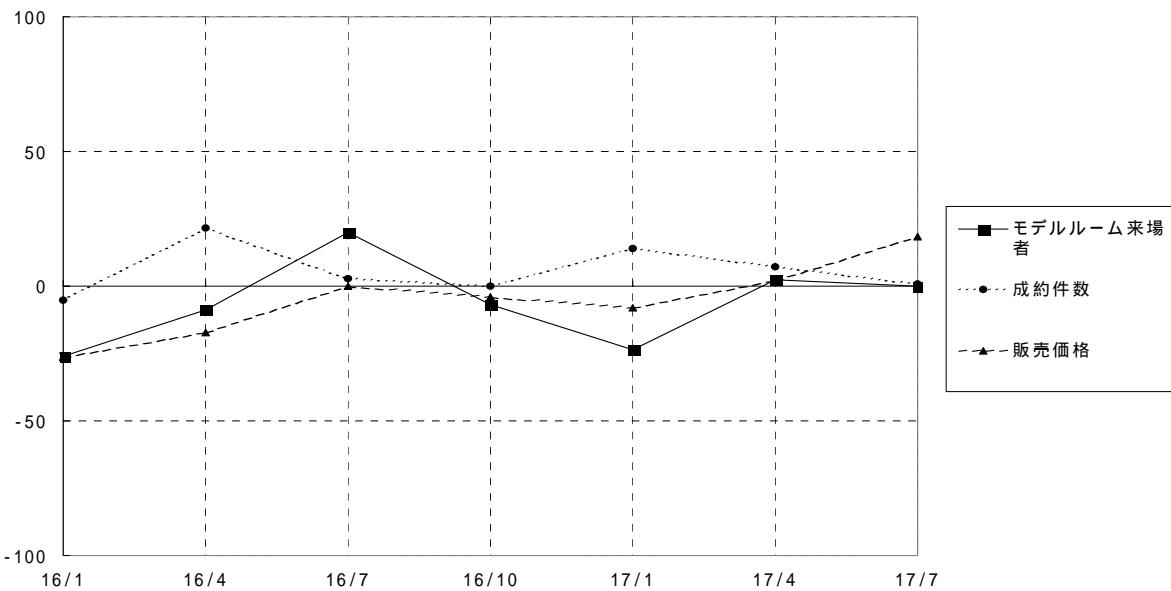
なお、「横ばいである」「変わらない」の回答は0として計算する。

<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、取引価格のすべての項目でマイナスの指標を示した。全ての項目がマイナスの指標を示したのは、本年1月の調査以降半年振りのことである。

戸建については、成約件数はわずかに減少したが、その他の項目では、やや改善している傾向が見られる。

土地については、売却依頼件数がやや減少傾向にあるとの見方が多いが、その他の項目では、2桁のプラスの指標を示しており、状況は改善している。

売却依頼件数等各動向指標

		7月1日現在	前回調査時点(4月1日)
マンション	売却依頼件数	-1.4	2.6
	購入依頼件数	-11.4	2.7
	成約件数	-28.2	-11.7
	取引価格	-4.9	-11.8
戸建	売却依頼件数	2.6	-6.3
	購入依頼件数	6.6	6.3
	成約件数	-6.8	0.0
	取引価格	6.7	-9.5
土地	売却依頼件数	-5.2	3.7
	購入依頼件数	13.0	29.6
	成約件数	15.6	-2.4
	取引価格	21.4	7.4

<売却・購入依頼件数及び成約件数動向指標の作成方法>

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

なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

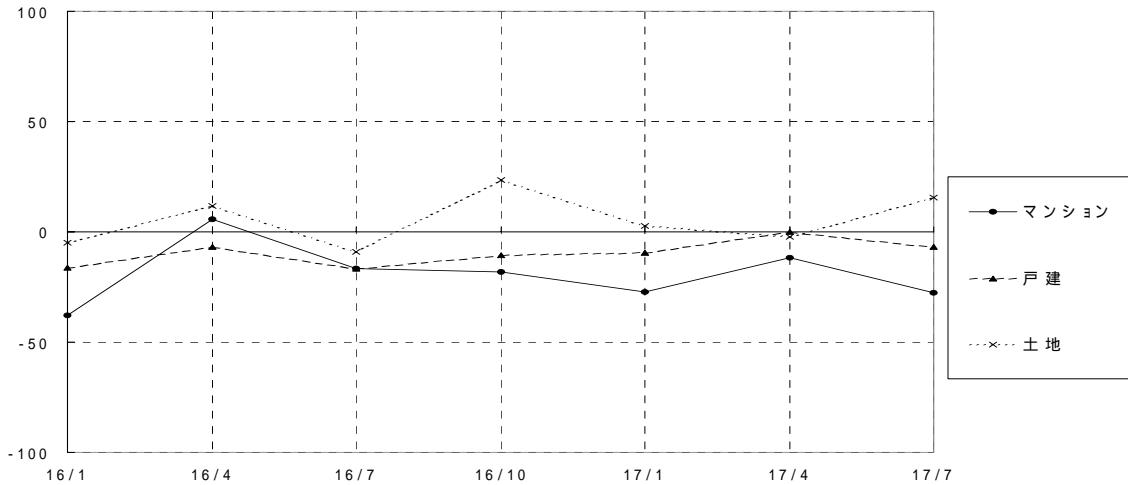
<取引価格動向指標の作成方法>

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

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

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



(4) ビル賃貸業

空室の状況については、プラス21.6ポイントの指数であり、前期と比較して引き続き空室が減少傾向にあるとの見方が多く、改善している。空室の状況を示す指数は、平成16年4月の調査で、それまでのマイナス指数（「空室が増大している」）から2桁のプラス（「空室は減少している」）に転じたが、以来、今回で6期連続して2桁のプラスの指数を示している。

成約賃料の動向については、本年1月にはじめてそれまでのマイナス指数から0.0ポイントの「横ばい」の指数に転じ、本年4月の調査でも0.0であったのであるが、今回調査では、はじめてプラス3.8と僅かではあるが、上昇に転じた。これも本調査開始以来はじめての現象である。

新規契約をした企業の業種については、サービス業・医療・人材派遣・建設業等からなる「その他の業種」が13社と最も多く、次いで「情報・通信関連」が11社、以下「衣料・服飾品（ブランド商品）関連」「金融・保険関連」「精密機器・光学機器関連」「飲食業（ファーストフード・コーヒーショップ）」と続いた。

空室状況指数及び成約賃料動向指数

	7月1日現在	前回調査時点(4月1日)
空室の状況	21.6	19.2
成約賃料動向	3.8	0.0

<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) ÷ 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。

<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) ÷ 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。

新規契約をした企業の業種

情報・通信関連 11社

衣服・服飾品（ブランド商品）関連 3社

金融・保険関連 3社

精密電機・光学機器関連

2 社

飲食業（ファーストフード・コーヒーショップ[®]）

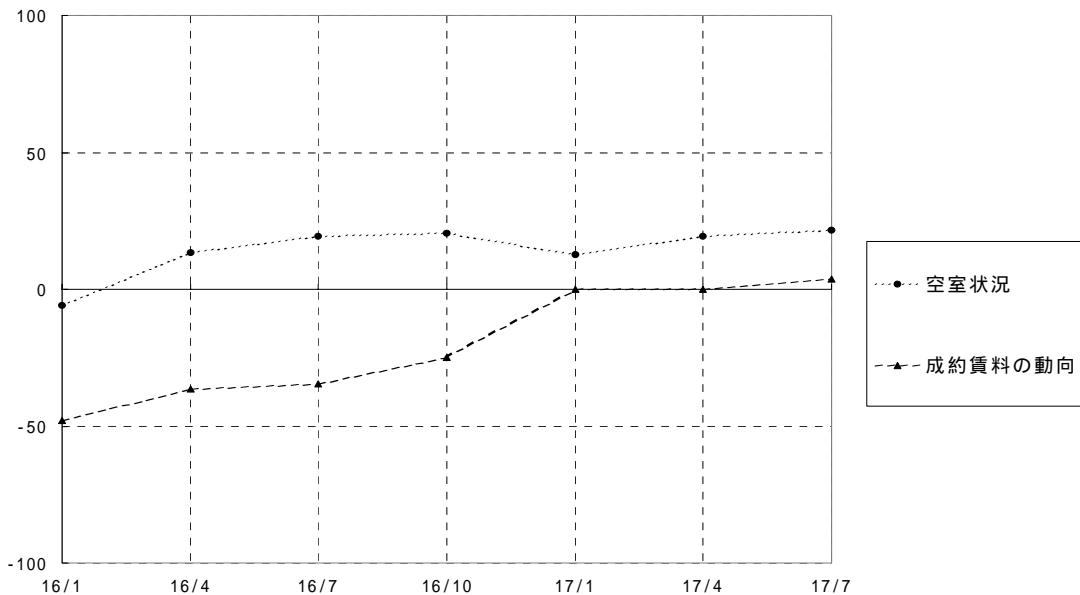
2 社

その他

13 社（サービス業・医療・人材派遣・建設業）

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17年1～6月、以下同様）の状況については、売却依頼件数、購入依頼件数、成約件数の全ての項目において、前回調査（平成17年1月）を大きく上回る指數を示した。特に、売却依頼件数については前回調査を60ポイント以上上回る大きな改善が見られる。

他業種と比較して、不動産流通業（商業地）においてより多くの企業が「景況が改善している」との見方を示す傾向は、平成15年1月の調査時点からであるが、以来その傾向はますます強まり、今回調査では調査対象となった3項目の全てにおいて、プラス70ポイントを上回る高い指數を示すに至った。購入依頼のあった不動産の購入目的では、「投資用」との回答が圧倒的であった。

売却依頼件数等各指數

	7月1日現在	前回調査時点(1月1日)
売却依頼件数	85.7	25.0
購入依頼件数	85.7	71.4
成約件数	71.4	62.5

<各指數の作成方法>

(増加傾向とする回答数 - 減少傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

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	7社
本社施設	0社
その他	0社（マンション・事務所など）
営業所・支店等	1社

(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17年1月)の72.7ポイントを上回る82.4を示し、投資家の大部分は積極的な姿勢を示している。また、今後1年以内の投資用不動産の購入予定の有無に関する質問では、回答をした17社中、「ある」という回答が15社あり、「ない」と答えた2社を大きく上回った。

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の多かった上位3つを見ると、東京都心部では4%未満～5%後半という結果であったが、前回調査時と比較すると、約1%弱低下したことになる。大阪市及び名古屋市については、4%後半～6%台との回答が主流を占めたが、こちらも前回調査では5%後半～6%であり、今回調査では若干下がる傾向がうかがえる。

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、東京都心部においては、前回調査時同様、「下落」するはゼロで、「上昇」するが圧倒的に多く、「横ばい」との回答がそれに次いだ。但し、地区別に見ると、前回同様、「新宿・四谷地区」については「横ばい」とする見方が「上昇」するとの見方を上回った。また、「新橋・虎ノ門地区」については、前回調査時では「上昇」するとの見方が70.0%を占めていたが、今回調査では53.3%に減少し、「横ばい」との見方(46.7%)に近づいている。

名古屋市、大阪市の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、「下落」するとの見方が、今回はじめてゼロとなった。特に、名古屋市中心部については、前回調査時では、「上昇」するとの見方は33.3%でしかなかったが、今回調査では60.0%と過半数を占めるに至った。

今後の投資対象については、従来からの事務所ビルが15社と依然最も多いため、これ以外にも、共同住宅(ワンルームマンションは除く)、ホテル等へも対象が広がりつつある(共同住宅には17社中13社、ホテルには17社中8社が「投資対象とする」と回答)。

投資用不動産の購入に対する基本方針指数

7月1日現在	前回調査時点(1月1日)
82.4	72.7

<投資用不動産購入基本方針指数の作成方法>

(積極的であるとする回答数 - 消極的であるとする回答数) ÷ 全回答数 × 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	15社	ない	2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%前半 (4社)	4%未満 (3社)	4%後半 (3社)
中央区	4%後半 (4社)	5%前半 (4社)	4%未満 (2社)
港区	4%後半 (4社)	5%前半 (4社)	4%未満 (2社)
新宿区	5%前半 (5社)	5%後半 (3社)	4%後半 (2社)
渋谷区	4%後半 (6社)	5%前半 (4社)	5%後半 (2社)
大阪市	6%台 (5社)	5%後半 (3社)	4%後半 (1社)
名古屋市	5%後半 (4社)	6%台 (3社)	4%後半 (2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	11 社 (78.6%)	0 社 (0.0%)	3 社 (21.4%)
銀座・有楽町など	13 社 (86.7%)	0 社 (0.0%)	2 社 (13.3%)
青山・六本木・赤坂など	13 社 (86.7%)	0 社 (0.0%)	2 社 (13.3%)
新橋・虎ノ門など	8 社 (53.3%)	0 社 (0.0%)	7 社 (46.7%)
新宿・四谷など	6 社 (40.0%)	0 社 (0.0%)	9 社 (60.0%)
渋谷・原宿など	11 社 (73.3%)	0 社 (0.0%)	4 社 (26.7%)
名古屋(名古屋駅前地区など)	9 社 (60.0%)	0 社 (0.0%)	6 社 (40.0%)
大阪(梅田地区など)	6 社 (42.9%)	0 社 (0.0%)	8 社 (57.1%)

今後の実物不動産投資の対象

事務所ビル	15 社
店舗ビル(主として)	12 社
共同住宅(ワンルームマンションを除く)	13 社
ワンルームマンション	6 社
ショッピングセンター	10 社
ホテル	8 社
土地	7 社 (建物は自社で建設して賃貸する)
その他	1 社 (ゴルフ場・物流施設)

回答者数 = 計 17 社

注 : 複数回答可の設問となっている。

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、より的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・商業地>)、事業規模(大手業者、中小業者)等を考慮して、186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、不動産投資会社、総合不動産投資顧問業者等を対象に、18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	(2) 不動産投資家
経営の状況	購入に対する基本方針、投資利回り等
取引状況等(成約状況、取引価格の状況等)	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	50	89.3%
不動産流通業(住宅地)	86	82	95.3%
ビル賃貸業	32	32	100%
商業地	12	7	58.3%
投資家	18	17	94.4%
計	204	188	92.2%

問い合わせ先
(財)土地総合研究所 高林 TEL03(3509)6973