

不動産業業況等調査結果（平成20年10月実施）

平成20年11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-48.9ポイント、ビル賃貸業は-8.9ポイント、不動産流通業（住宅地）は-59.2ポイントで全般的にポイントを下げている。今回ビル賃貸業の数字は僅かにマイナスとなっている。

3ヶ月後の経営の見通しの指数も前回よりポイントを下げている。

○不動産業業況指数について（平成20年10月）

	10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	- 48.9	- 39.4	- 33.0
ビル賃貸業	- 8.9	- 41.1	7.1
不動産流通業（住宅地）	- 59.2	- 59.2	- 51.4

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

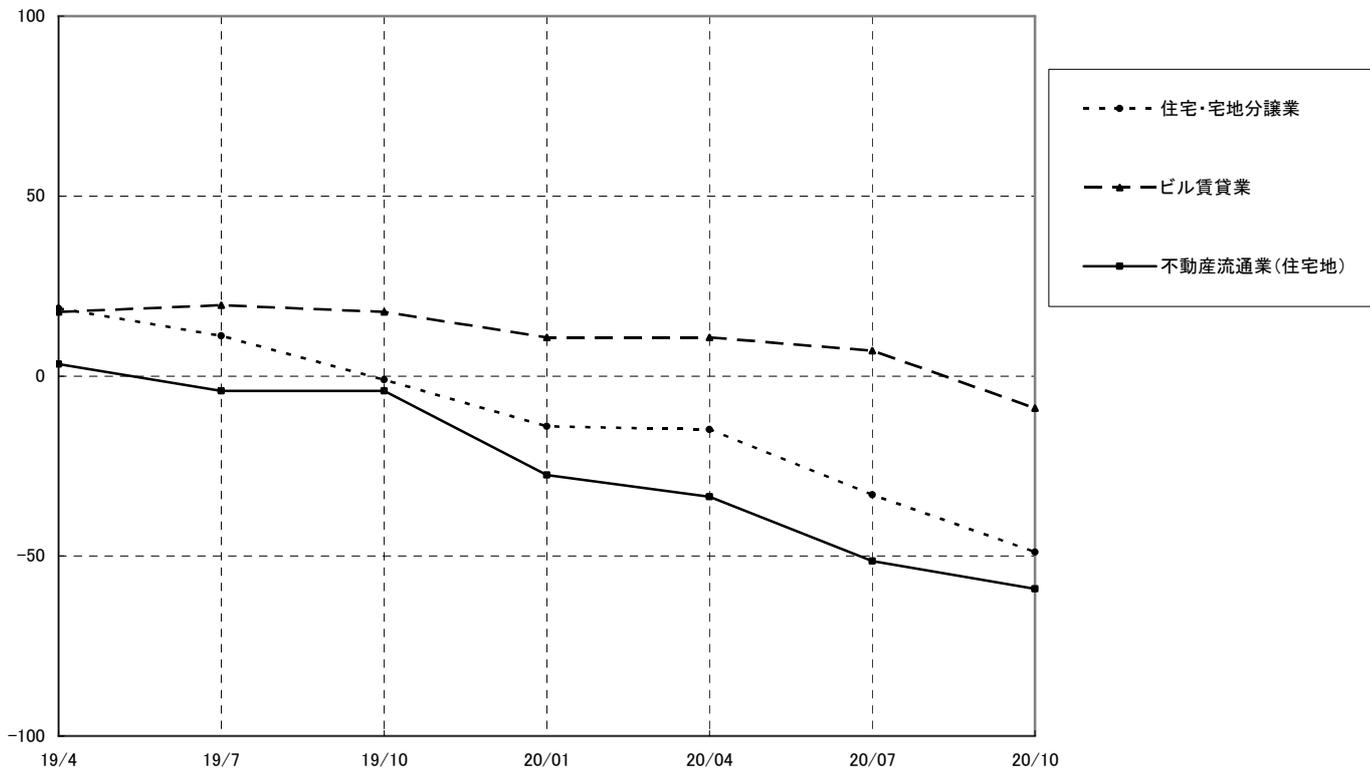
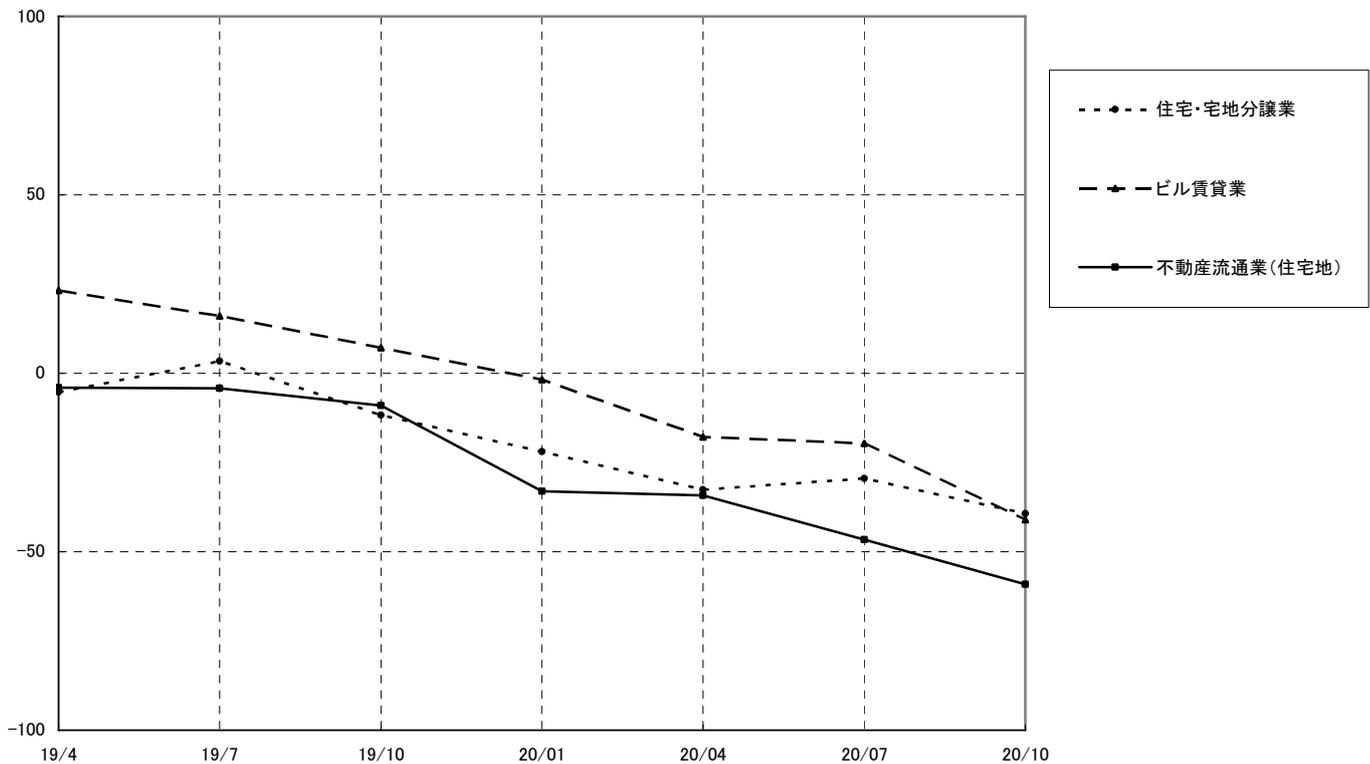


図 1 - 2 : 3ヶ月後の見通し



2. 各調査の結果

(1) 住宅・宅地分譲業

用地取得件数およびモデルルーム来場者数、モデルルーム来場者数、成約件数、在庫戸数の指数はポイントの数字はマイナス圏ながら前回より改善している。在庫個数の指数も改善が見られ-2.7ポイントと僅かにマイナスとなっている。

販売価格の動向についての指数はポイントを更に下げている。

○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	- 50.0	- 61.4
モデルルーム来場者数	- 34.1	- 48.7
成約件数	- 30.0	- 40.4
在庫戸数	- 2.7	- 18.3
販売価格の動向	- 26.1	- 11.6

<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

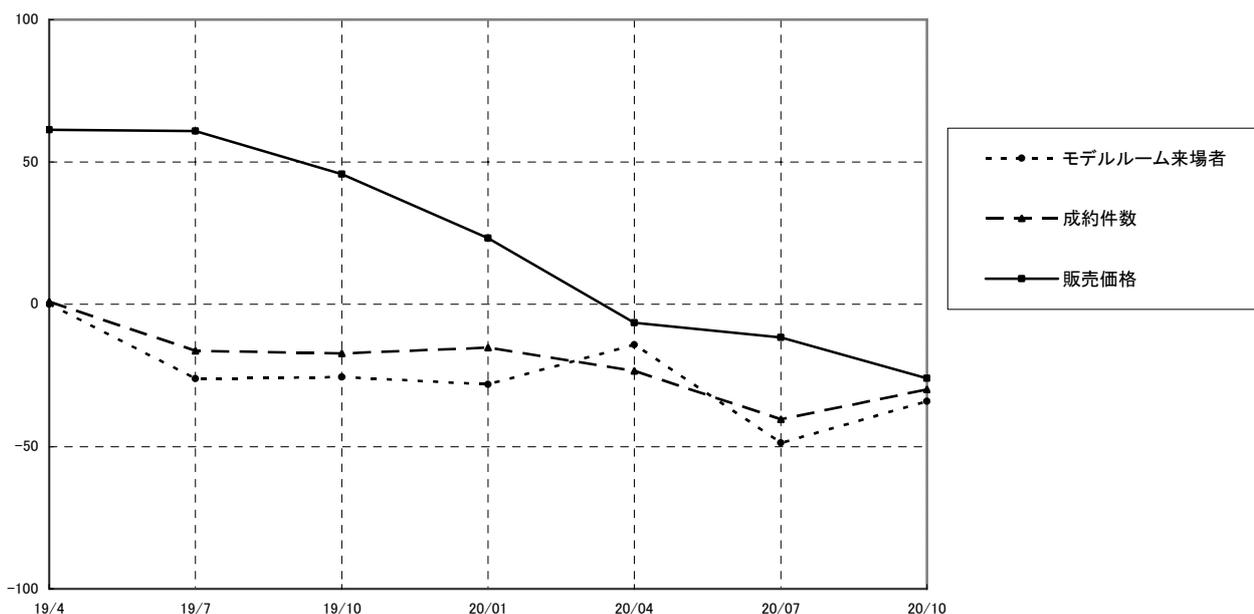
※ なお、「横ばいである」「変わらない」の回答は0として計算する。

<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、売却依頼件数、購入依頼件数は減少したとする見方が依然として多い。指数の数字はマイナス圏で変化は僅かである。成約件数、取引価格については、それぞれ前回より減少、下落したとする見方が増えポイントを更に下げている。

戸建については、取引価格が下落傾向にあるという見方がやや増えている。売却依頼件数、購入依頼件数、成約件数の指数については、マイナス圏ながら若干改善している。

土地については、売却依頼件数の指数はマイナス圏ながら改善している。購入依頼件数、成約件数、取引価格の指数は更にポイントを下げている。

○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	- 35.4	- 36.9
	購入依頼件数	- 56.9	- 54.5
	成約件数	- 67.2	- 50.0
	取引価格	- 52.3	- 40.2
戸建	売却依頼件数	- 39.7	- 47.1
	購入依頼件数	- 61.8	- 64.3
	成約件数	- 61.4	- 65.3
	取引価格	- 47.1	- 39.3
土地	売却依頼件数	- 30.0	- 48.5
	購入依頼件数	- 63.2	- 52.9
	成約件数	- 59.2	- 56.3
	取引価格	- 51.4	- 40.7

<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。

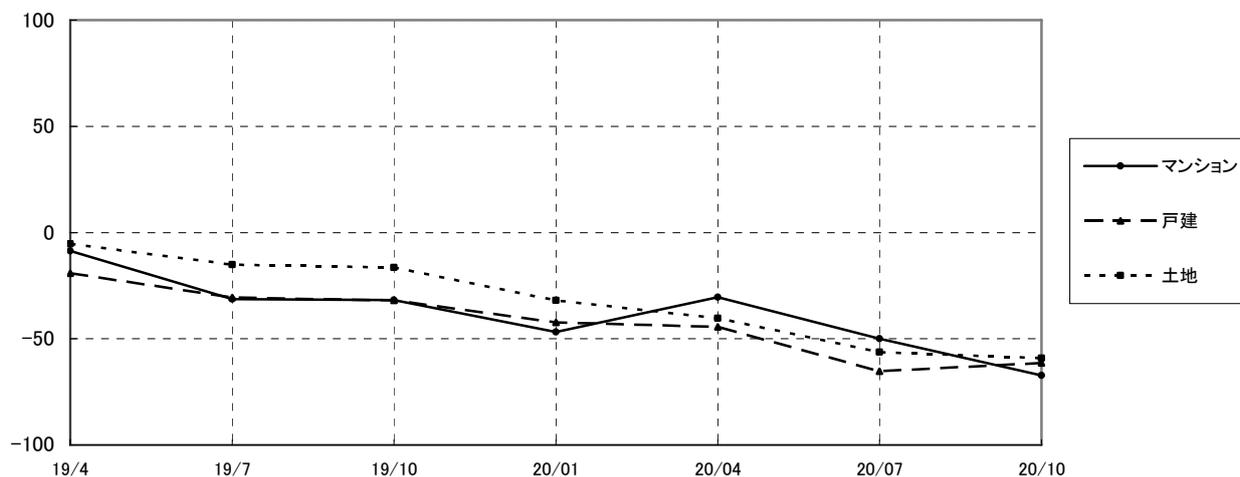
<取引価格動向指数の作成方法>

{(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、前回より増加傾向にあるとの見方が若干増え、指数の数字は-2.2と僅かにマイナスとなった。成約賃料の動向についての指数は、前回と比べて低下傾向とする見方が増加し、数字は前回9.1ポイントから今回-25.0ポイントとマイナスに転じた。

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）企業が多い。

①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	-2.2	0.0
成約賃料動向	-25.0	9.1

<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>

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

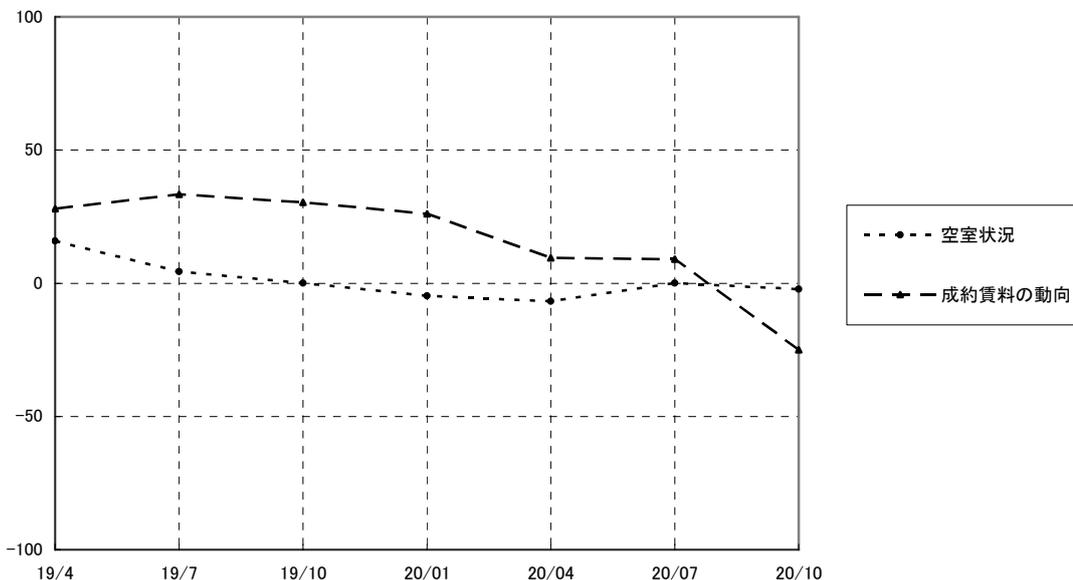
※ なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

②新規契約をした企業の業種

情報・通信関連	10社	
衣服・服飾品（ブランド商品）関連	1社	
金融・保険関連	2社	
精密電機・光学機器関連	1社	
飲食業（ファーストフード・コーヒーショップなど）	2社	
その他	11社	（医薬品製造・販売、健康食品販売業、飲食業、人材派遣業、専門学校、貿易業、不動産業、清算会社、専門サービス、館内移転など）

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、167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

①経営の状況

②取引状況等（成約状況、取引価格の状況等）

（2）不動産投資家

①購入に対する基本方針、投資利回り等

②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
住宅・宅地分譲業	58	48
不動産流通業（住宅地）	77	72
ビル賃貸業	30	28
計	165	148

お問い合わせ先
(財)土地総合研究所
担当：千野（チノ）
電話：03(3509)6973