

不動産業業況等調査結果（平成21年7月実施）

平成21年8月27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-33.8ポイント、不動産流通業（住宅地）は-51.4ポイント、不動産流通業（商業地）は-55.0ポイントであり、いずれもマイナス圏ながら前回よりポイントの数字を上げている。ビル賃貸業は-39.3ポイントと数字を下げている。

3ヶ月後の経営の見通しについては、不動産流通業（住宅地）はマイナス圏ながら20ポイントほど改善した。不動産流通業（商業地）は10.0ポイント（前回-40.0ポイント）と50ポイントほど改善しプラス圏に転じた。住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業についても前回より数字を上げている。

注：不動産流通業（商業地）のみは「6ヶ月後の見通し指数」

○不動産業業況指数について（平成21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	- 33.8	- 5.0	- 45.0
ビル賃貸業	- 39.3	- 35.7	- 27.8
不動産流通業（住宅地）	- 51.4	- 17.6	- 60.6

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）	- 55.0	10.0	- 80.0

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

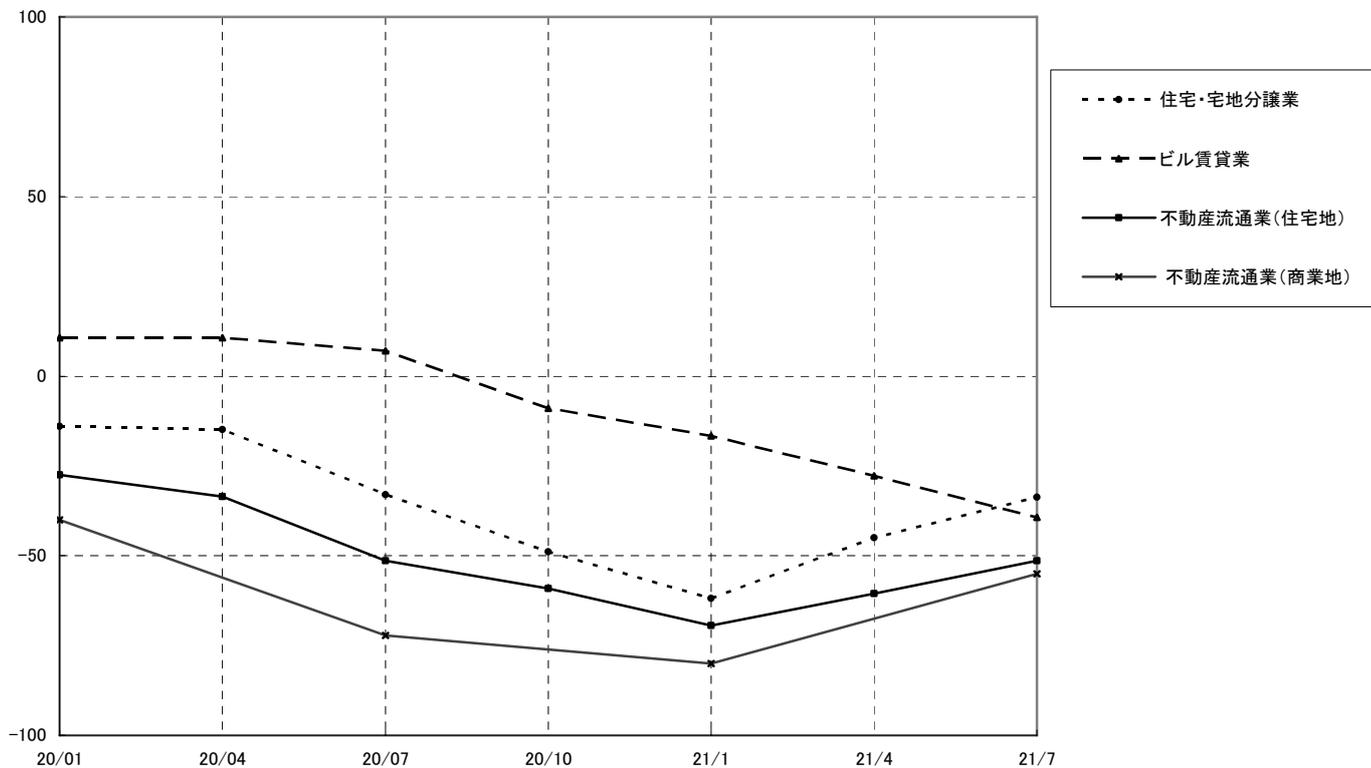
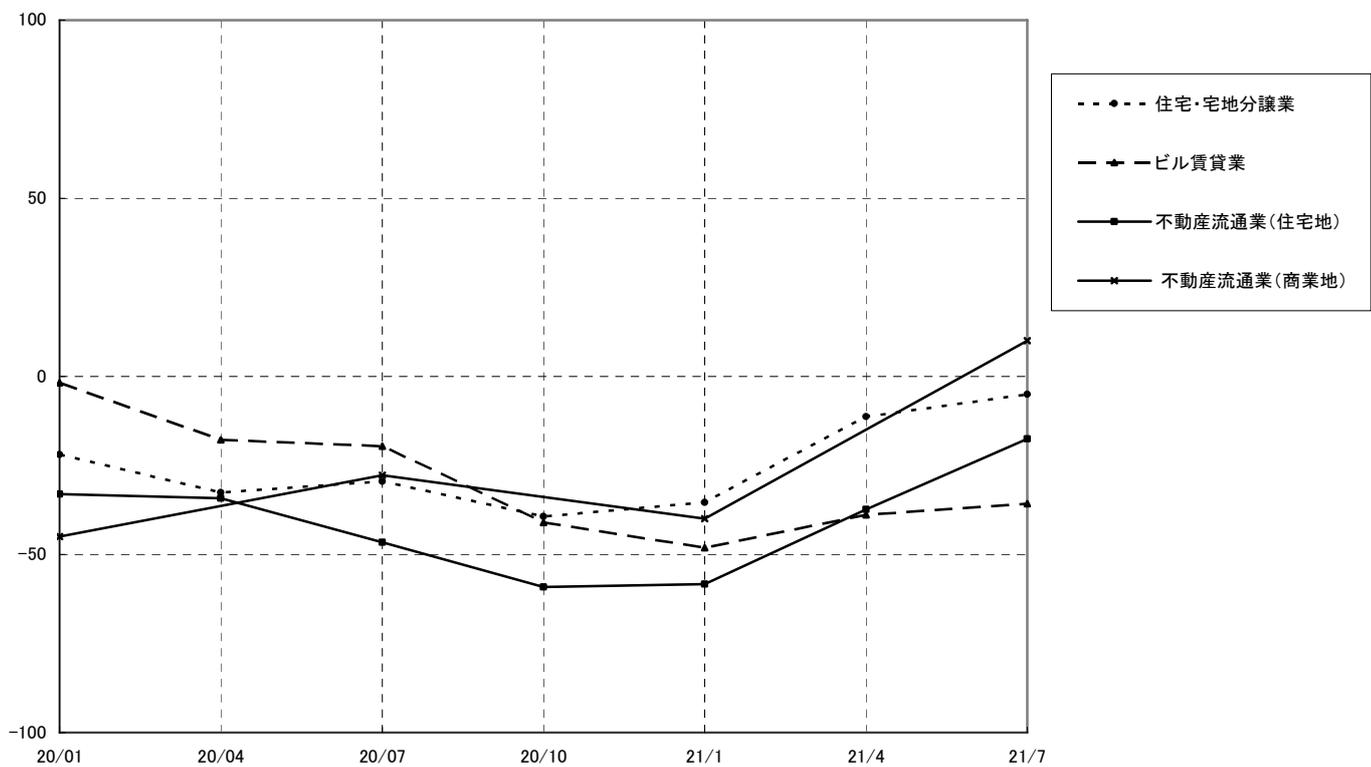


図1-2：3ヶ月後の見通し



注：不動産流通業（商業地）のみは「6ヶ月後の見通し指数」

2. 各調査の結果

(1) 住宅・宅地分譲業

用地取得件数の指数の数字はマイナス圏ながら20ポイントほど改善し-20.5ポイント、モデルルーム来場者数の指数の数字は0.0ポイント、成約件数については-4.3ポイントである。在庫戸数の指数は前回よりプラス圏の数字となったが、今回さらに上昇し39.4ポイントとなっている。販売価格の動向についての指数の数字は-53.8ポイントとマイナス圏ながら改善が見られる。

○ 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	-20.5	-40.0
モデルルーム来場者数	0.0	11.1
成約件数	-4.3	-6.1
在庫戸数	39.4	25.3
販売価格の動向	-53.8	-69.2

<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

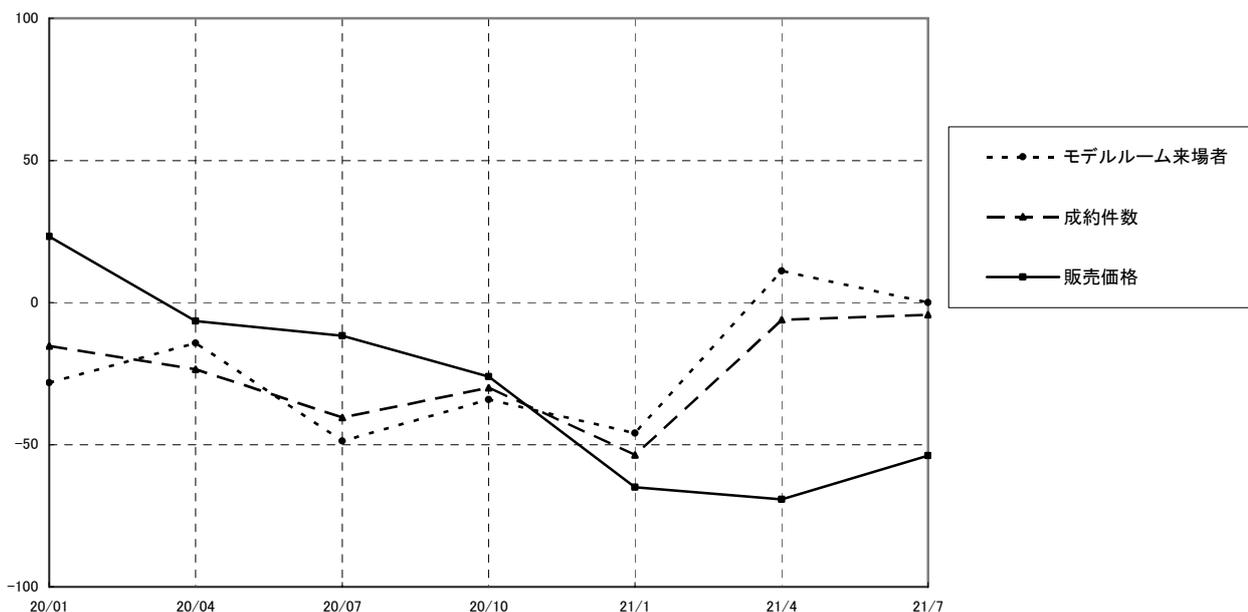
※ なお、「横ばいである」「変わらない」の回答は0として計算する。

<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・戸建・土地について、前回と比べて売却依頼件数、購入依頼件数、成約件数、取引価格ともに減少・下落傾向にあるとの見方が依然として多い。取引価格について指数の数字は各々マイナス圏ながらもポイントの数字に改善がみられる。

○売却依頼件数等各動向指数

		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	- 39.1	- 36.4
	購入依頼件数	- 29.2	- 30.3
	成約件数	- 38.1	- 36.9
	取引価格	- 37.7	- 49.2
戸建	売却依頼件数	- 33.8	- 40.0
	購入依頼件数	- 24.3	- 24.3
	成約件数	- 26.1	- 41.4
	取引価格	- 35.5	- 59.3
土地	売却依頼件数	- 37.7	- 44.3
	購入依頼件数	- 22.9	- 36.6
	成約件数	- 20.3	- 45.1
	取引価格	- 45.7	- 60.6

<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。

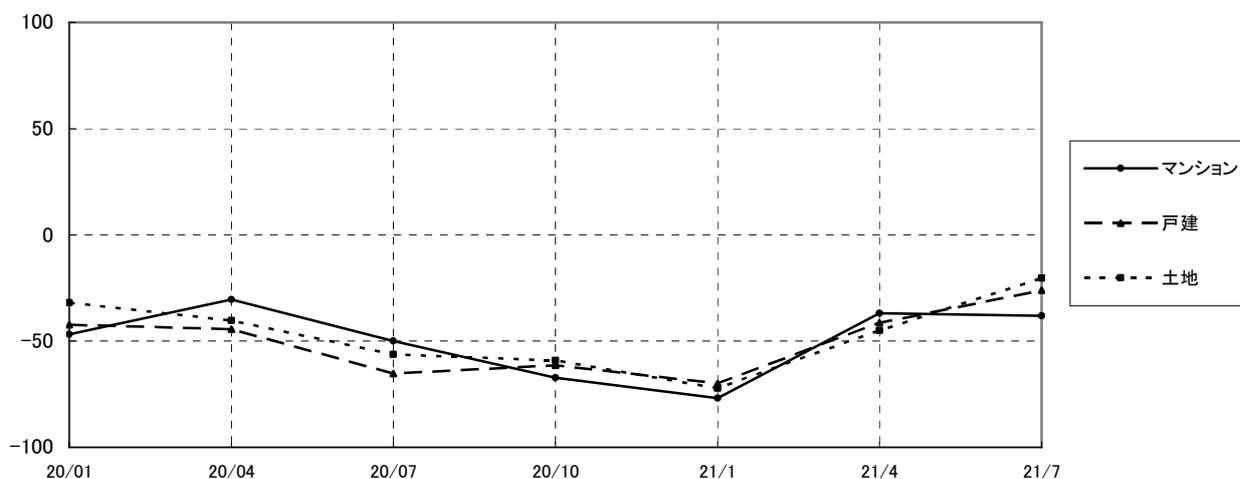
<取引価格動向指数の作成方法>

{(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－15.2ポイントで、マイナス圏ながら20ポイントほど改善している。成約賃料の動向については、下落傾向にあるという見方が増加して－60.9ポイントと数字を下げている。

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、次に衣服・服飾品関連企業が多い。

①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	-15.2	-35.6
成約賃料動向	-60.9	-45.5

<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>

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

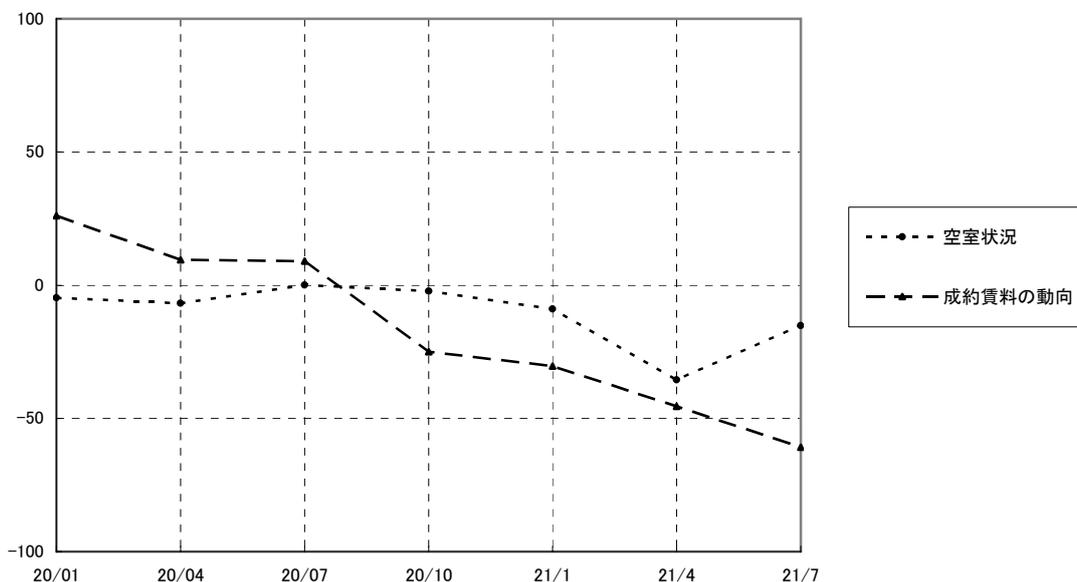
※ なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

②新規契約をした企業の業種

情報・通信関連	6社
衣服・服飾品（ブランド商品）関連	4社
飲食業（ファーストフード・コーヒーショップなど）	4社
金融・保険関連	2社
精密電機・光学機器関連	0社
その他	10社（運輸、農業関連等、地方公共団体、防災、監査法人、エレベーター保守、メーカー、薬局、人材派遣）

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



(4) 不動産流通業（商業地）

売却依頼件数の指数は-20.0ポイントと減少傾向に転じている。購入依頼件数は10ポイントと60ポイント上昇しプラス圏に転じている。購入依頼のあった不動産の購入目的（用途）は、投資用不動産が最も多い。

①売却依頼件数等各指数

	7月1日現在	前回調査時点（1月1日）
売却依頼件数	-20.0	20.0
購入依頼件数	10.0	-50.0
成約件数	-44.4	-90.0

<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 × 100

※ なお、「横ばいである」の回答は0として計算する。

②購入依頼のあった不動産の購入目的（用途）

投資用	6社
その他	2社
営業所・支店等	1社
店舗	1社
本社施設	0社

(5) 不動産投資家

投資用不動産購入意識についてアンケート調査し、指数化したのが①投資用不動産の購入に対する基本方針指数である。今回は27.3ポイントと積極的とする回答が前回より多い。

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は、千代田区は4%後半、中央・港区は5%前半、新宿区・渋谷区は5%後半の回答が多い。大阪は5%後半と8%台の回答が同数で多く、名古屋は5%後半と6%台・8%台の回答が同数で多い。

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、すべての地域で下落とする回答が最も多いが、横ばいとする回答が増加している。上昇とする回答は日本橋・八重洲などの1社のみであった。今後の投資対象については、事務所ビル、店舗ビルの回答が多い。

① 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）
27.3	10.0

<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。

② 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	7社
----	-----	----	----

③ 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 (7社)	5%前半 (4社) 5%後半 (4社)	4%前半 (3社)
中央区	5%前半 (7社)	4%後半 (6社)	5%後半 (4社)
港区	5%前半 (8社)	4%後半 (5社)	5%後半 (4社)
新宿区	5%後半 (7社)	4%後半 (3社)	5%前半 (2社) 6%台 (2社)
渋谷区	5%後半 (8社)	4%後半 (3社)	5%前半 (2社) 6%台 (2社)
大阪市	5%後半 (3社) 8%台 (3社)	6%台 (1社)	—
名古屋市	5%後半 (2社) 6%台 (2社) 8%台 (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）

④ 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	1社 (4.5%)	11社 (50.0%)	10社 (45.5%)
銀座・有楽町など	0社 (0.0%)	14社 (63.6%)	8社 (36.4%)
青山・六本木・赤坂など	0社 (0.0%)	13社 (59.1%)	9社 (40.9%)
新橋・虎ノ門など	0社 (0.0%)	13社 (59.1%)	9社 (40.9%)
新宿・四谷など	0社 (0.0%)	16社 (72.7%)	6社 (27.3%)
渋谷・原宿など	0社 (0.0%)	17社 (77.3%)	5社 (22.7%)
名古屋（名古屋駅前地区など）	0社 (0.0%)	21社 (95.5%)	1社 (4.5%)
大阪（梅田地区など）	0社 (0.0%)	21社 (95.5%)	1社 (4.5%)

⑤今後の実物不動産投資の対象

事務所ビル	21社
店舗ビル（主として）	9社
共同住宅（ワルムマンションを除く）	5社
ワンルームマンション	5社
ショッピングセンター	5社
ホテル	3社
土地	4社
その他	2社

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＞）、事業規模（大手業者、中小業者）等を考慮して、160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	53	41
不動産流通業（住宅地）	77	72
ビル賃貸業	30	28
投資家	34	22
商業地	12	10
計	205	173

問い合わせ先
(財)土地総合研究所
担当：千野（チノ）
電話：03(3509)6972