

# 不動産業業況等調査結果（平成22年1月実施）

平成22年2月26日

(財)土地総合研究所

## I. 不動産業の経営状況

アンケート調査をもとに、平成22年1月1日現在の不動産業の経営状況について業種毎に不動産業業況指数を算定した。

現在の経営状況については、「住宅・宅地分譲業」は-37.1ポイントと前回より2.9ポイント悪化した。「不動産流通業（住宅地）」は-47.9ポイントと前回より4.2ポイント改善した。「ビル賃貸業」は、-42.3ポイントと前回より9.0ポイント悪化した。「不動産流通業（商業地）」は-55.0ポイントと前回と同様である。

3ヶ月後の経営状況の見通し（「不動産流通業（商業地）」は6ヶ月後の見通し）については、「住宅・宅地分譲業」は-3.2ポイントと前回より0.6ポイント悪化した。「不動産流通業（住宅地）」は-21.2ポイントと前回より2.7ポイント改善した。「ビル賃貸業」は-44.2ポイントと前回より7.2ポイント悪化した。「不動産流通業（商業地）」は20.0ポイントと前回より10.0ポイント改善した。

### 1. 不動産業業況指数について

	今回調査時点 (平成22年1月1日現在)		前回調査時点 (平成21年10月1日現在)	
	経営の状況	3ヶ月後の 経営の見通し	経営の状況	3ヶ月後の 経営の見通し
(1) 住宅・宅地分譲業	-37.1	-3.2	-34.2	-2.6
(2) 不動産流通業（住宅地）	-47.9	-21.2	-52.1	-23.9
(3) ビル賃貸業	-42.3	-44.2	-33.3	-37.0

	今回調査時点 (平成22年1月1日現在)		前回調査時点 (平成21年7月1日現在)	
	経営の状況	6ヶ月後の 経営の見通し	経営の状況	6ヶ月後の 経営の見通し
(4) 不動産流通業（商業地）	-55.0	20.0	-55.0	10.0

#### 【指数の作成方法】

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

$$\div 2 \div \text{全回答者数} \times 100$$

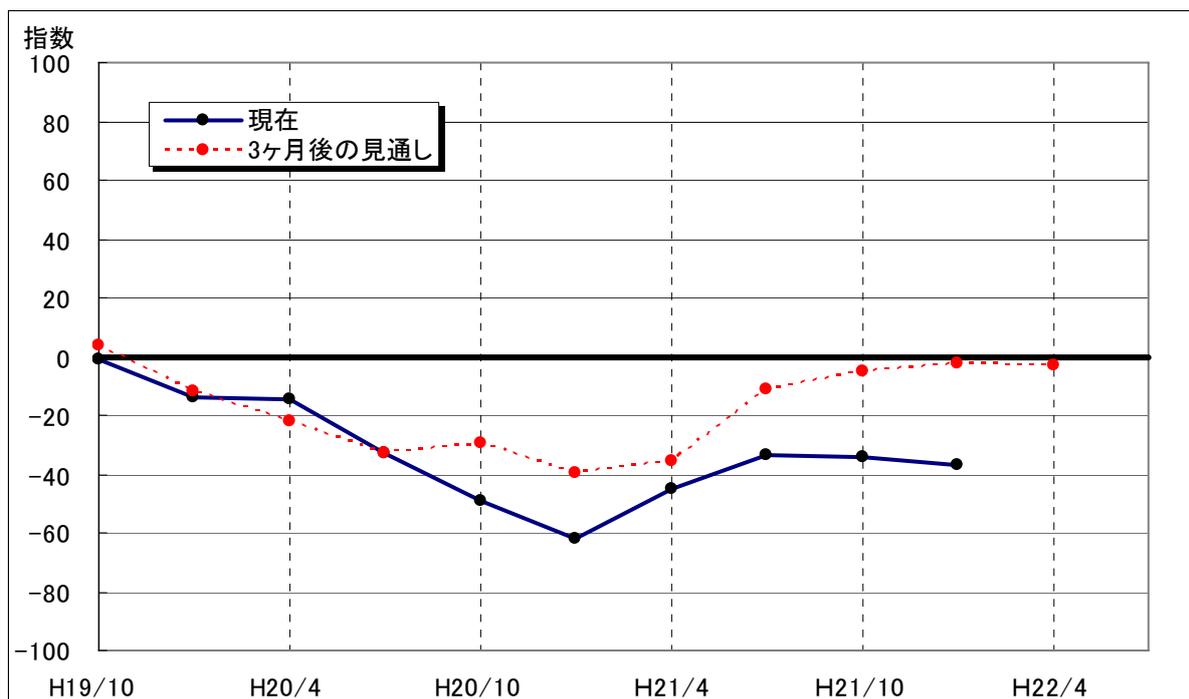
(注)・「普通」「変わらない」の回答は0として算定。

・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。

2. 指数の推移

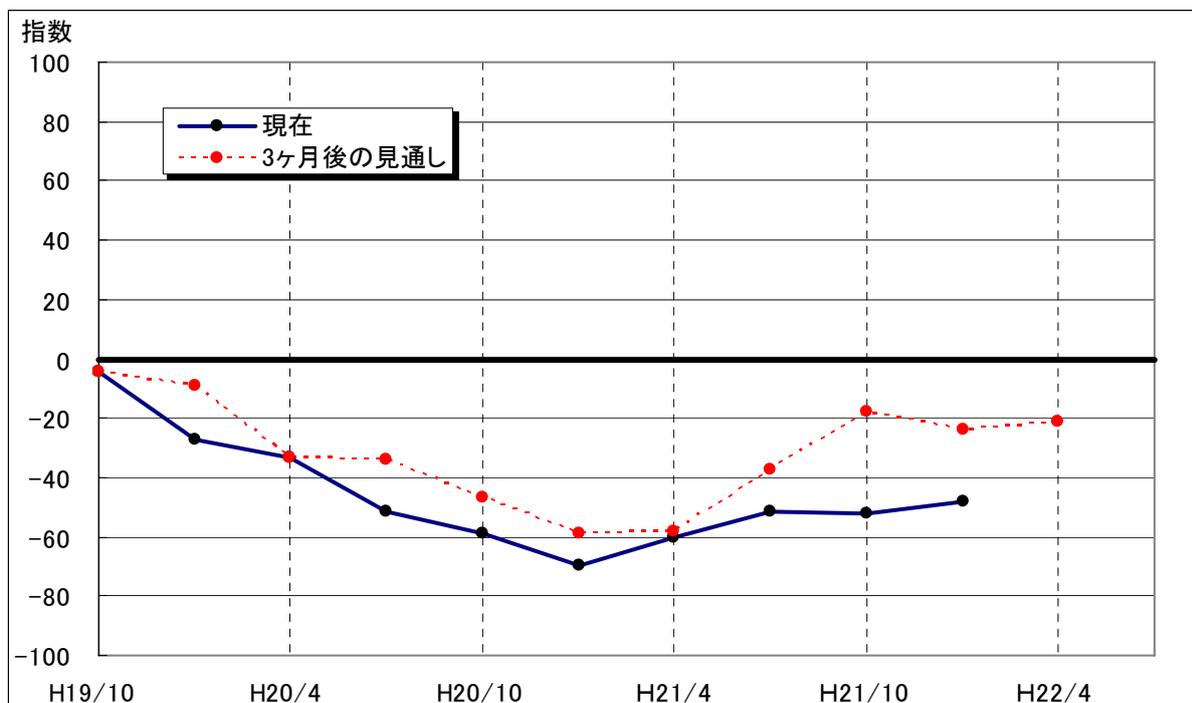
(1) 住宅・宅地分譲業

図表 I-1



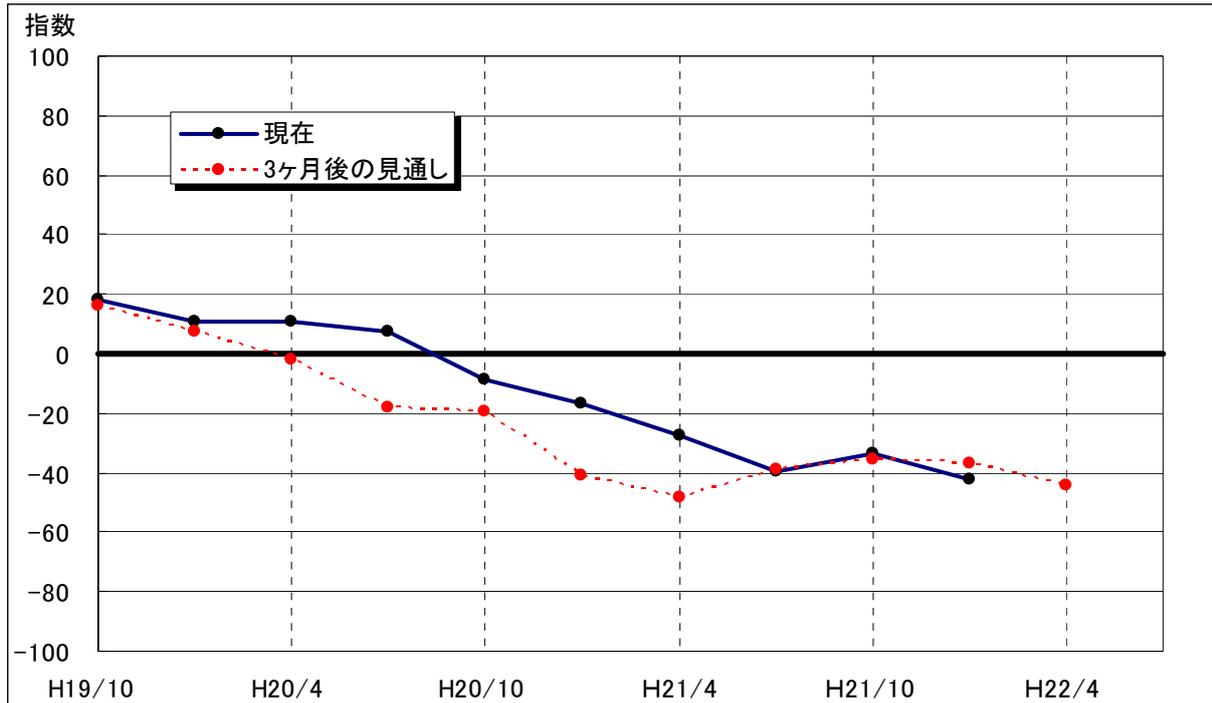
(2) 不動産流通業（住宅地）

図表 I-2



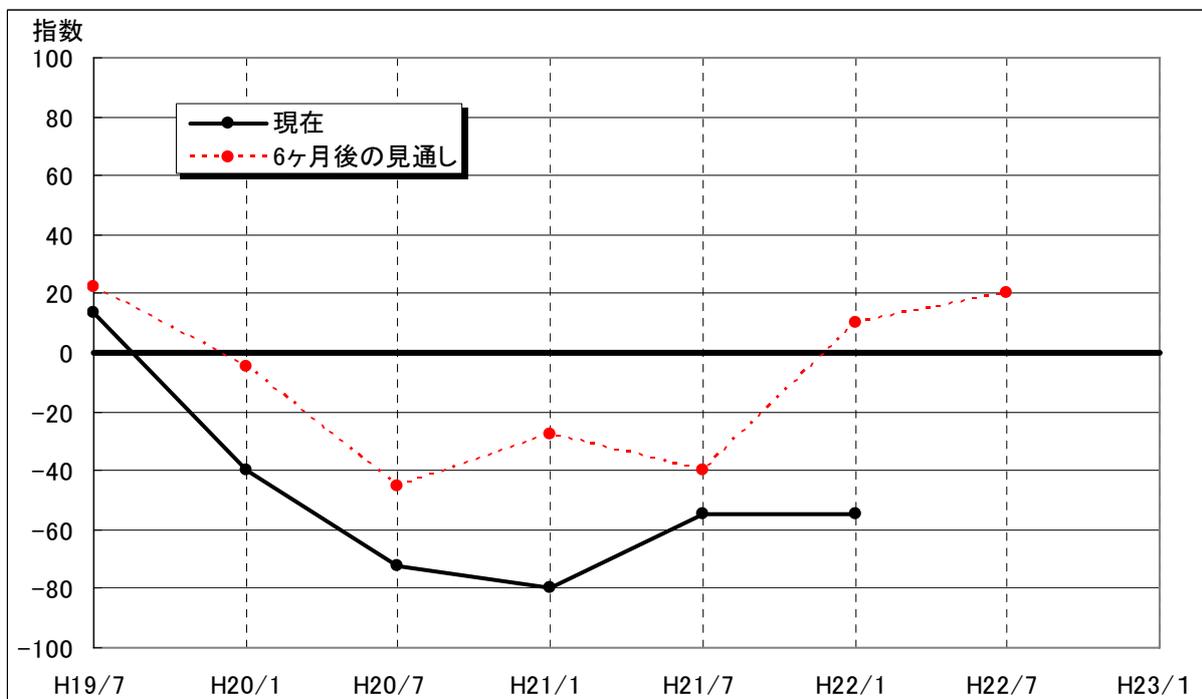
(3) ビル賃貸業

図表 I-3



(4) 不動産流通業 (商業地)

図表 I-4



## Ⅱ. 各調査の結果

### 1. 住宅・宅地分譲業

「①用地取得件数」の指数は、-3.2ポイントと前回より23.1ポイント改善した。  
 「②モデルルーム来場者数」の指数は、-17.2ポイントと前回より11.6ポイント悪化しており、平成21年4月時点をピークとして悪化傾向にある。  
 「③成約件数」の指数は、-4.3ポイントと前回より12.9ポイント改善した。  
 「④在庫戸数」の指数は、+47.8ポイントと前回より1.6ポイント改善しており、平成20年7月時点をボトムとして改善傾向にある。  
 「⑤販売価格の動向」の指数は、-29.0ポイントと前回より7.8ポイント改善した。

#### (1) 各調査の動向指数

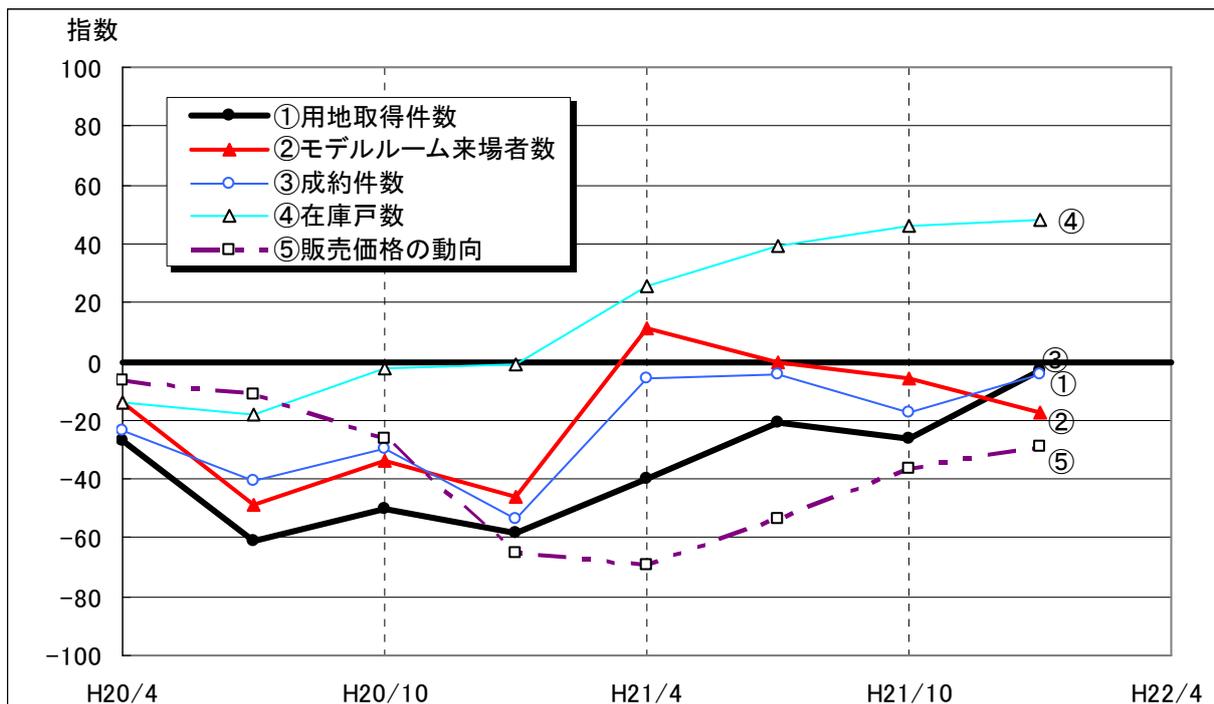
項目	今回調査時点 (平成22年1月1日現在)	前回調査時点 (平成21年10月1日現在)
①用地取得件数	-3.2	-26.3
②モデルルーム来場者数	-17.2	-5.6
③成約件数	-4.3	-17.2
④在庫戸数	47.8	46.2
⑤販売価格の動向	-29.0	-36.8

#### 【各指数の作成方法】

- ・①②③⑤: {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
  - ・④ : {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
- (注)「横ばいである」「変わらない」の回答は0として算定。

#### (2) 指数の推移

図表Ⅱ-1



## 2. 不動産流通業（住宅地）

### マンション(中古等)

「①売却依頼件数(-27.3ポイント)」「③成約件数(-30.3ポイント)」「④取引価格(-32.1ポイント)」の各指数は、前回より各々①7.0ポイント、②5.6ポイント、③5.0ポイント改善したが、「②購入依頼件数(-34.8ポイント)」の指数は前回より7.5ポイント悪化した。

### 戸建(中古等)

「①売却依頼件数(-27.1ポイント)」「③成約件数(-27.8ポイント)」「④取引価格(-31.9ポイント)」の各指数は、前回より各々①19.4ポイント、③10.8ポイント、④4.7ポイント改善したが、「②購入依頼件数(-37.5ポイント)」の指数は前回より5.1ポイント悪化した。

### 土地

「①売却依頼件数(-28.2ポイント)」「④取引価格(-35.4ポイント)」の各指数は、前回より各々①5.1ポイント、④5.6ポイント改善したが、「②購入依頼件数(-33.3ポイント)」「③成約件数(-33.3ポイント)」の指数は前回より各々②8.3ポイント、③0.9ポイント悪化した。

### (1) 各調査の動向指数

		今回調査時点 (平成22年1月1日現在)	前回調査時点 (平成21年10月1日現在)
マンション (中古等)	①売却依頼件数	-27.3	-34.3
	②購入依頼件数	-34.8	-27.3
	③成約件数	-30.3	-35.9
	④取引価格	-32.1	-37.1
戸建 (中古等)	①売却依頼件数	-27.1	-46.5
	②購入依頼件数	-37.5	-32.4
	③成約件数	-27.8	-38.6
	④取引価格	-31.9	-36.6
土地	①売却依頼件数	-28.2	-33.3
	②購入依頼件数	-33.3	-25.0
	③成約件数	-33.3	-32.4
	④取引価格	-35.4	-41.0

#### 【各指数の作成方法】

・①②③: {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

・④ : {(上昇したとする回答数 × 2 + やや上昇したとする回答数)

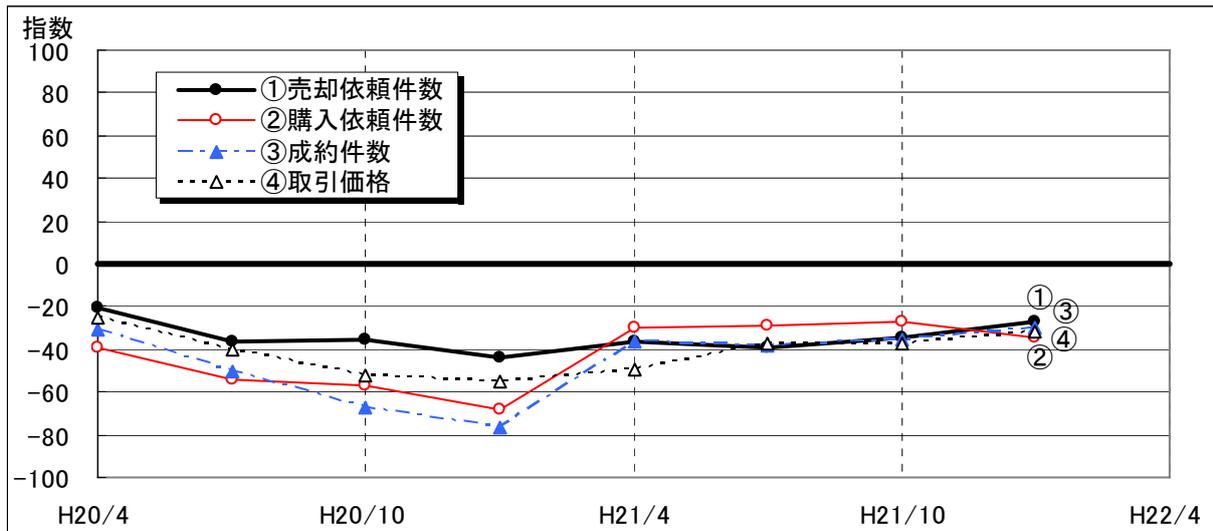
- (やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

(注)「横ばいである」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

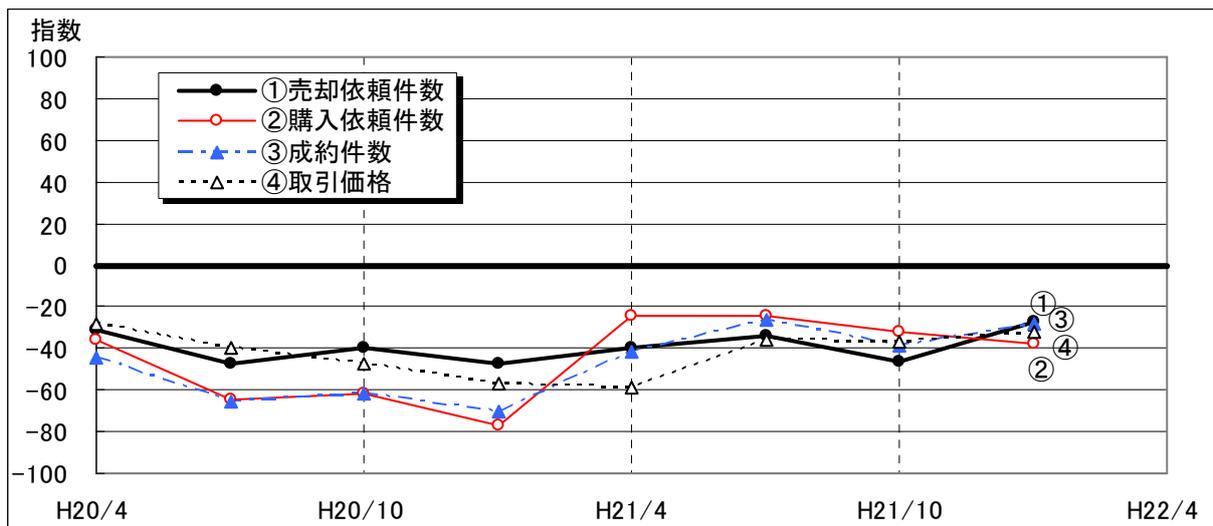
①マンション（中古等）

図表Ⅱ-2-①



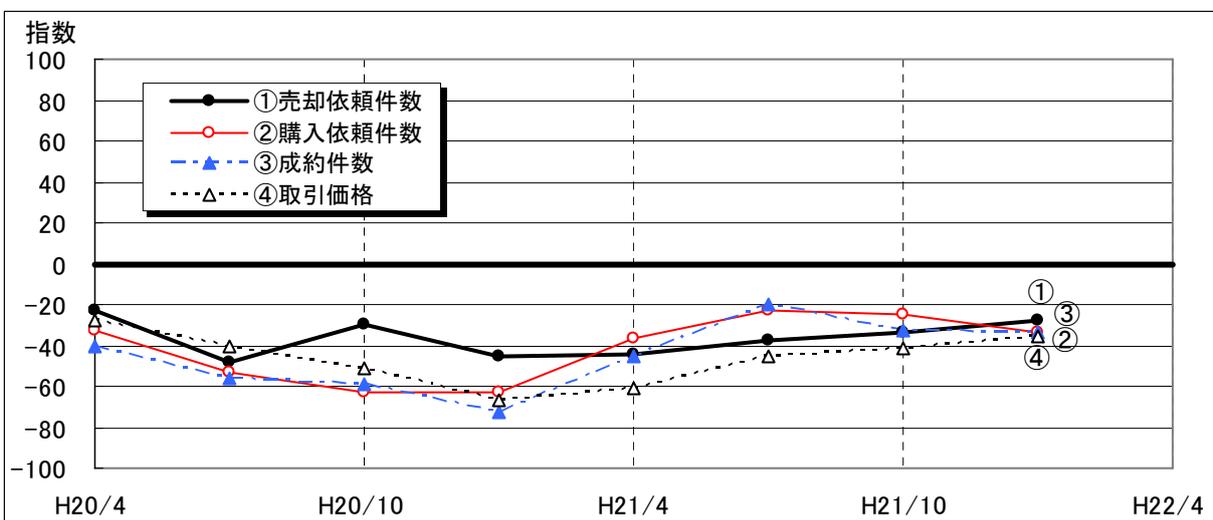
②戸建（中古等）

図表Ⅱ-2-②



③土地

図表Ⅱ-2-③



### 3. ビル賃貸業

空室の状況指数は-2.6ポイントであり、マイナス圏ながら前回より指数は20ポイント以上改善している。成約賃料の動向指数については、依然として低下傾向にあるという回答が多く-61.9ポイント（前回-70.0ポイント）とマイナス圏ながら改善している。

#### (1) 空室状況指数及び成約賃料動向指数

	今回調査時点 (平成 22 年 1 月 1 日現在)	前回調査時点 (平成 21 年 10 月 1 日現在)
①空室の状況	- 2.6	-27.3
②成約賃料動向	-61.9	-70.0

#### 【各指数の作成方法】

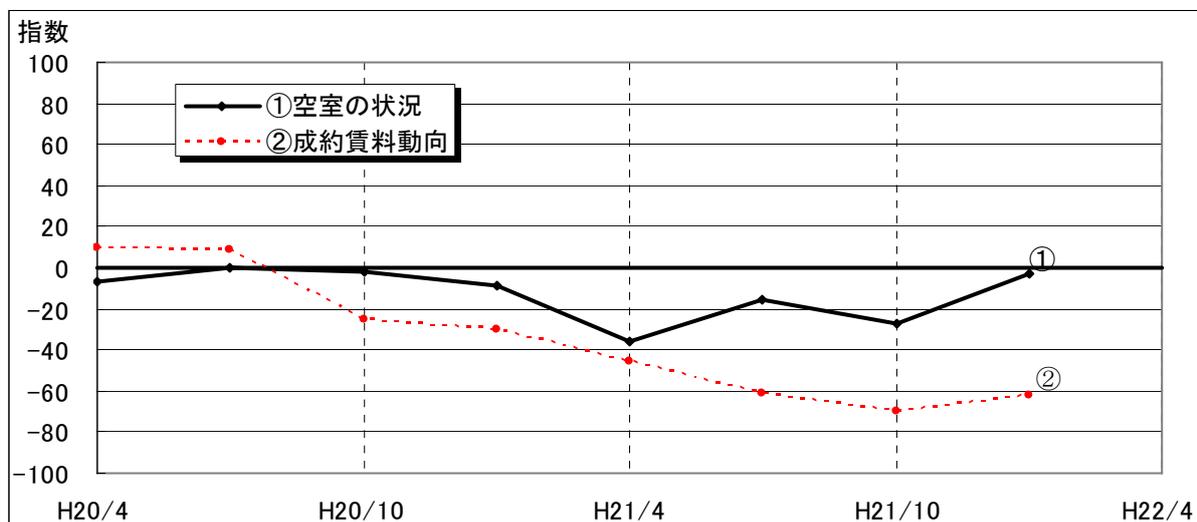
①: (減少傾向とする回答数 - 増加傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

②: (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

(注)「横ばいである」の回答は0として算定。

#### (2) 指数の推移

図表Ⅱ-3



#### 4. 不動産流通業（商業地）

「①売却依頼件数」の指数は+10.0ポイントと前回より30.0ポイント改善した。  
 「②購入依頼件数」の指数は+20.0ポイントと前回より10.0ポイント改善した。  
 「③成約件数」の指数は+30.0ポイントと前回より74.4ポイント改善した。  
 また、「①売却依頼件数」は、7月時点の悪化と1月時点の改善を繰り返しており、「②購入依頼件数」と「③成約件数」は、平成21年1月時点以降は改善傾向にある。

##### (1) 売却依頼件数等各指数

	今回調査時点 (平成22年1月1日現在)	前回調査時点 (平成21年7月1日現在)
①売却依頼件数	10.0	-20.0
②購入依頼件数	20.0	10.0
③成約件数	30.0	-44.4

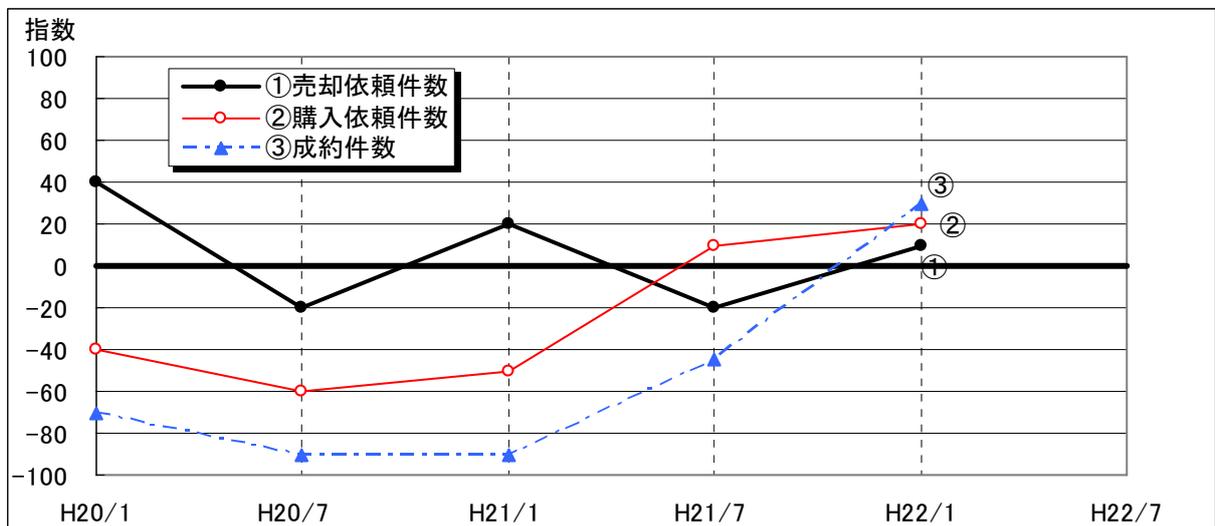
##### 【各指数の作成方法】

①②③: (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

(注)「横ばいである」の回答は0として算定。

##### (2) 指数の推移

図表Ⅱ-4



## 5. 不動産投資家

投資用不動産（主にオフィスビル）の購入意識について指数化した基本方針指数は積極的であるとする回答が多く 40.0 ポイント（前回 27.3 ポイント）である。購入検討可能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 4%後半と 5%前半、新宿区・渋谷区は 5%前半・後半、大阪・名古屋は 6%台の回答が最も多い。

投資用不動産の 1 年以内の購入予定の有無については、あるとする回答数が、ないとする回答数を上回っている。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、渋谷・原宿以外の都心地域の全てで、横ばいとする回答が下落とする回答を上回っている。名古屋・大阪は下落とする回答が多い。

### (1) 投資用不動産の購入に対する基本方針指数

今回調査時点(平成 22 年 1 月 1 日現在)	前回調査時点(平成 21 年 7 月 1 日現在)
40.0	27.3

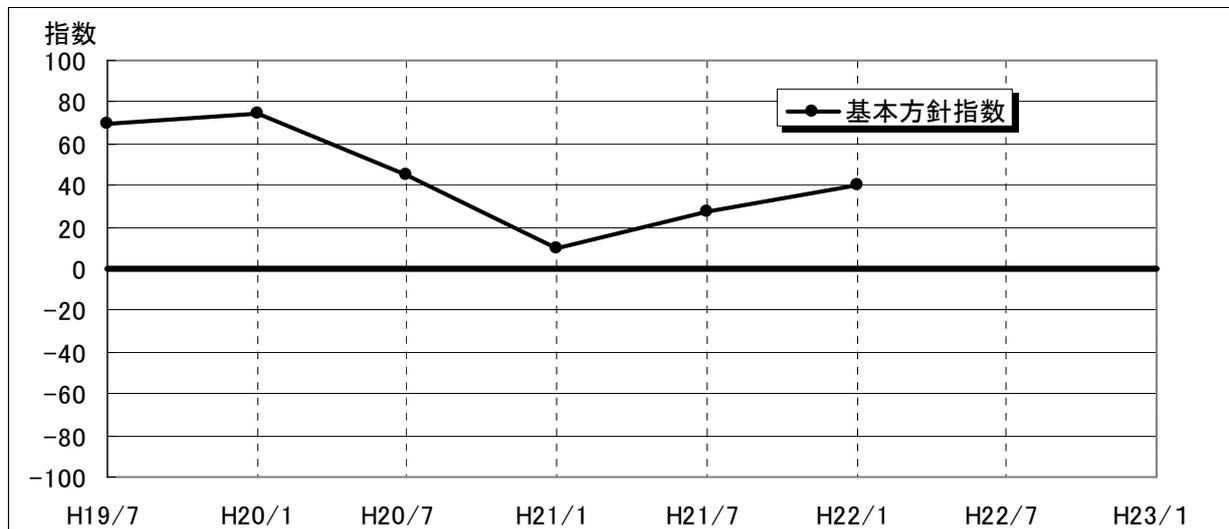
#### 【指数の作成方法】

(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

(注)「どちらともいえない」の回答は 0 として算定。

### (2) 指数の推移

図表 II-5



### (3) 投資用不動産の 1 年以内の購入予定の有無

ある	17 社	ない	8 社
----	------	----	-----

(4) 購入検討可能エリア別純収益利回り

	4%未満	4%前半	4%後半	5%前半	5%後半	6%台	7%台	8%以上
千代田区	2社(8.7%)	4社(17.4%)	7社(30.4%)	5社(21.7%)	4社(17.4%)	1社(4.3%)		
中央区	1社(4.3%)	3社(13.0%)	7社(30.4%)	7社(30.4%)	3社(13.0%)	2社(8.7%)		
港区	1社(4.3%)	2社(8.7%)	8社(34.8%)	7社(30.4%)	4社(17.4%)	1社(4.3%)		
新宿区			2社(11.1%)	8社(44.4%)	7社(38.9%)	1社(5.6%)		
渋谷区	1社(5.3%)		1社(5.3%)	9社(44.4%)	7社(36.8%)	1社(5.3%)		
名古屋市				1社(14.3%)	2社(28.6%)	4社(57.1%)		
大阪市				2社(20.0%)	2社(20.0%)	5社(50.0%)	1社(10.0%)	

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）

(5) 代表的商業地における6ヶ月後（平成22年7月1日現在）の地価見通し

	上昇	下落	横ばい
日本橋・八重洲など	2社(8.0%)	5社(20.0%)	18社(72.0%)
銀座・有楽町など	2社(8.0%)	6社(24.0%)	17社(68.0%)
青山・六本木・赤坂など	1社(4.0%)	7社(28.0%)	17社(68.0%)
新橋・虎ノ門など	3社(12.0%)	6社(24.0%)	16社(64.0%)
新宿・四谷など	1社(4.0%)	12社(48.0%)	12社(48.0%)
渋谷・原宿など	1社(4.0%)	9社(36.0%)	15社(60.0%)
名古屋（名古屋駅前地区など）	0社(0.0%)	19社(76.0%)	6社(24.0%)
大阪（梅田地区など）	1社(4.0%)	20社(80.0%)	4社(16.0%)

## 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企業を対象に、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）、不動産投資家）、事業規模（大手業者、中小業者）等を考慮して、207社を選定した。

### 3. 調査時期

- (1) 「住宅・宅地分譲業」「ビル賃貸業」「不動産流通業(住宅地)」：1月、4月、7月、10月
- (2) 「不動産投資家」「不動産流通業(商業地)」：1月、7月

### 4. 調査項目

- (1) 「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業(住宅地)」 「ビル賃貸業」：①経営の状況 ②取引状況等
- (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	52	31
不動産流通業（住宅地）	76	74
ビル賃貸業	31	26
投資家	36	25
商業地	12	10
計	207	166

#### 【照会先】

財団法人 土地総合研究所 研究部 研究部長 昆 信明  
主任研究員 千野 裕明 小坂 欣史

(担当)

「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業(住宅地・商業地)」:小坂

「ビル賃貸業」「不動産投資家」:千野

TEL:03-3509-6972

FAX:03-3509-6975

e-mail:gyoukyou@tochi.or.jp