

不動産業業況等調査結果（平成22年10月実施）

平成22年11月17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10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、-4.3ポイントと前回より4.8ポイント改善した。「不動産流通業（住宅地）」は、-28.3ポイントと前回より3.4ポイント改善した。「ビル賃貸業」は、-36.5ポイントと前回より0.5ポイント悪化した。

3ヶ月後の経営状況の見通しについては、「住宅・宅地分譲業」は、2.9ポイントと前回より7.7ポイント悪化した。「不動産流通業（住宅地）」は、-19.3ポイントと前回より17.2ポイント悪化した。「ビル賃貸業」は、-23.1ポイントと前回より4.9ポイント改善した。

1. 不動産業業況指数

	今回調査時点 (平成22年10月1日現在)		前回調査時点 (平成22年7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	-4.3	2.9	-9.1	10.6
(2) 不動産流通業（住宅地）	-28.3	-19.3	-31.7	-2.1
(3) ビル賃貸業	-36.5	-23.1	-36.0	-28.0

【指数の作成方法】

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

$\div 2 \div \text{全回答者数} \times 100$

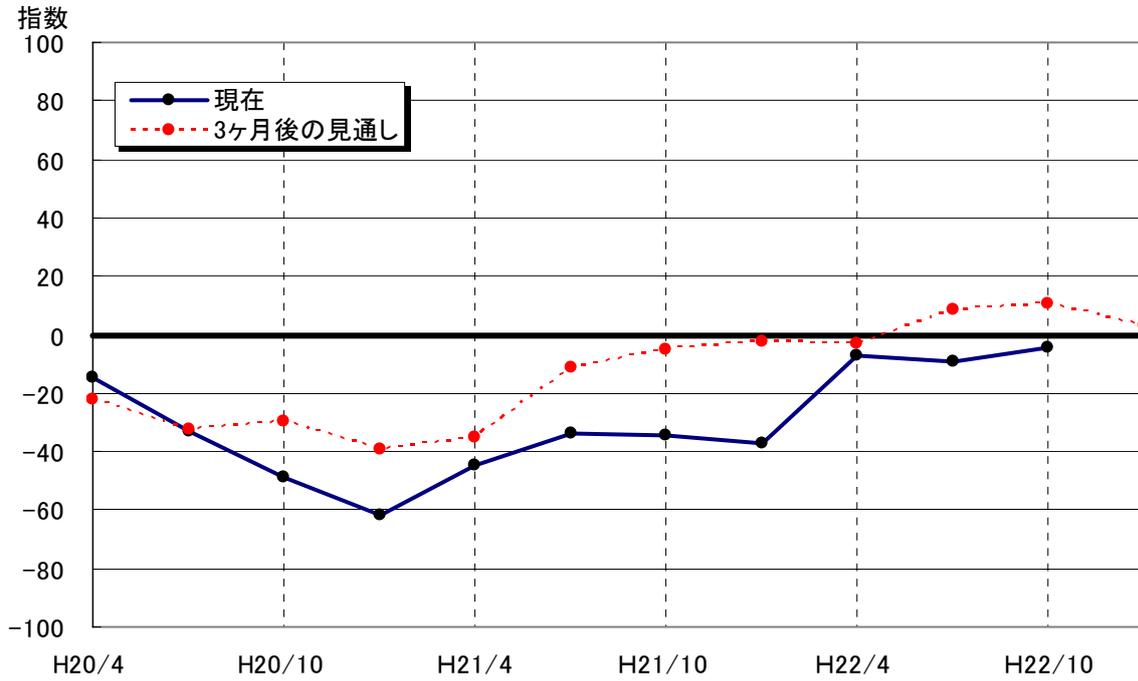
(注) 「普通」、「変わらない」の回答は0として算定。

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

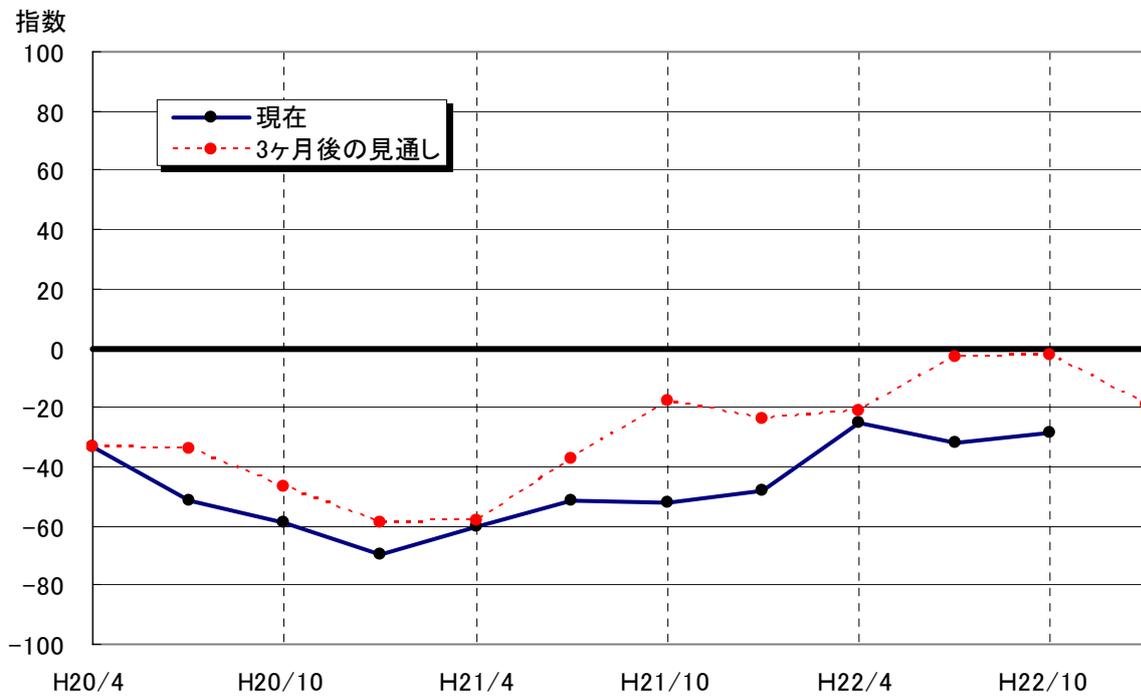
(1) 住宅・宅地分譲業

図表 I-1



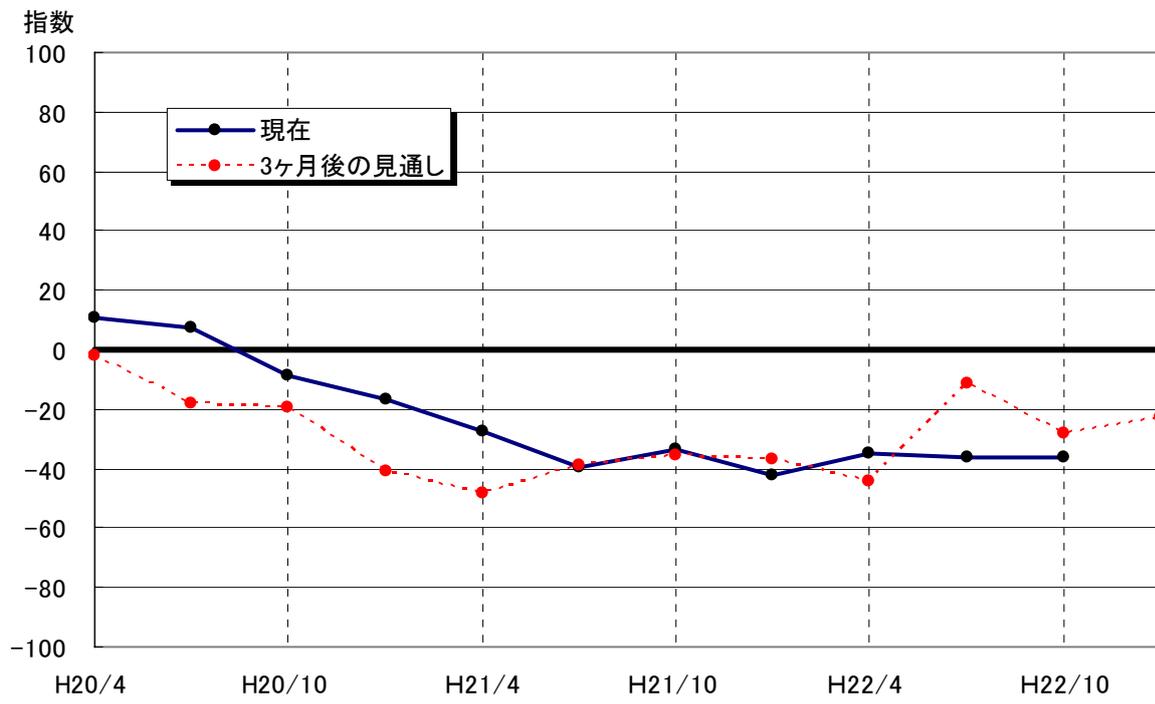
(2) 不動産流通業（住宅地）

図表 I-2



(3) ビル賃貸業

図表 I-3



Ⅱ. 各調査結果

1. 住宅・宅地分譲業

「①用地取得件数」の指数は、5.9ポイントと前回より3.2ポイント悪化した。
 「②モデルルーム来場者数」の指数は、12.1ポイントと前回より5.4ポイント改善した。
 「③成約件数」の指数は、21.6ポイントと前回より27.6ポイント改善した。
 「④在庫戸数」の指数は、48.3ポイントと前回より5.9ポイント悪化（在庫増加）した。
 「⑤販売価格の動向」の指数は、-14.3ポイントと前回より8.2ポイント悪化した。

(1) 各調査の動向指数

項目	今回調査時点 (平成22年10月1日現在)	前回調査時点 (平成22年7月1日現在)
①用地取得件数	5.9	9.1
②モデルルーム来場者数	12.1	6.7
③成約件数	21.6	-6.0
④在庫戸数	48.3	54.2
⑤販売価格の動向	-14.3	-6.1

【各指数の作成方法】

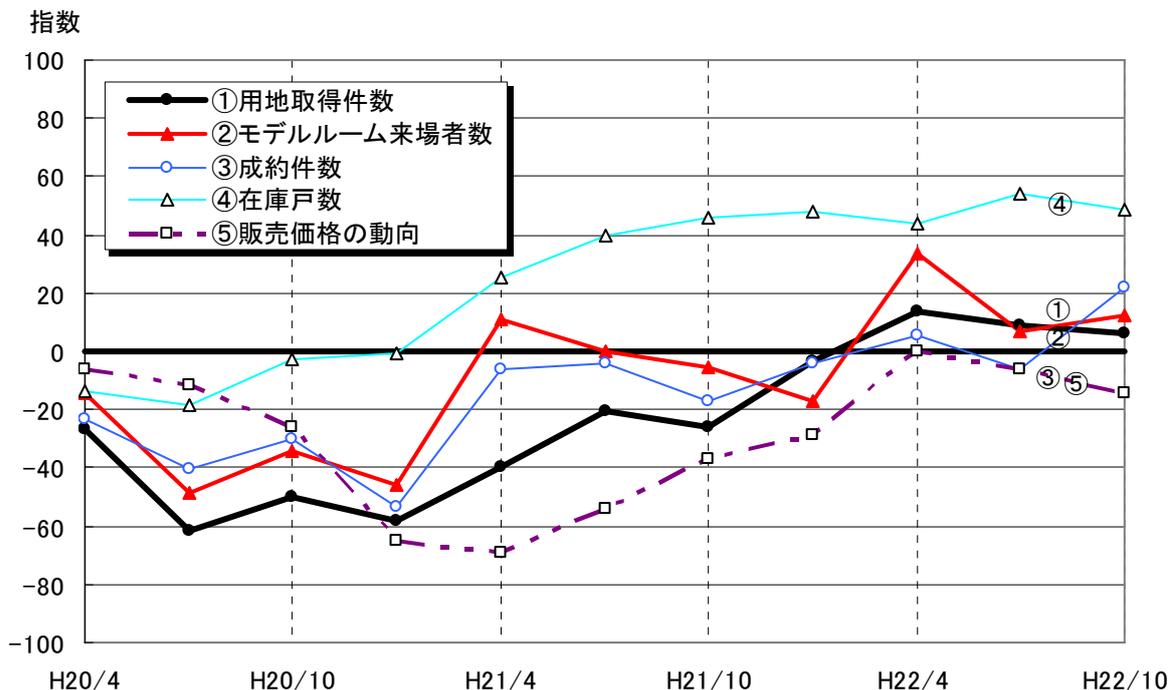
①②③⑤: {増加(上昇)したとする回答数 - 減少(下落)したとする回答数} ÷ 全回答数 × 100

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(-30.8ポイント)」「②購入依頼件数(-25.0ポイント)」「③成約件数(-33.3ポイント)」「④取引価格(-28.4ポイント)」のいずれの指数も、前回より各々①3.5ポイント、②11.6ポイント、③13.3ポイント、④14.0ポイント悪化した。

戸建(中古等)

「④取引価格(-21.6ポイント)」の指数は、前回より2.3ポイント改善したが、「①売却依頼件数(-26.5ポイント)」「②購入依頼件数(-27.9ポイント)」「③成約件数(-23.5ポイント)」の各指数は、いずれも前回より各々①1.1ポイント、②13.4ポイント、③4.7ポイント悪化した。

土地

「④取引価格(-23.9ポイント)」の指数は、前回より2.2ポイント改善したが、「①売却依頼件数(-18.8ポイント)」「②購入依頼件数(-21.7ポイント)」「③成約件数(-23.2ポイント)」の各指数は、いずれも前回より各々①10.0ポイント、②20.3ポイント、③14.6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10月1日現在)	前回調査時点 (平成22年7月1日現在)
マンション (中古等)	①売却依頼件数	-30.8	-27.3
	②購入依頼件数	-25.0	-13.4
	③成約件数	-33.3	-20.0
	④取引価格	-28.4	-14.4
戸建 (中古等)	①売却依頼件数	-26.5	-25.4
	②購入依頼件数	-27.9	-14.5
	③成約件数	-23.5	-18.8
	④取引価格	-21.6	-23.9
土地	①売却依頼件数	-18.8	-8.8
	②購入依頼件数	-21.7	-1.4
	③成約件数	-23.2	-8.6
	④取引価格	-23.9	-26.1

【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)

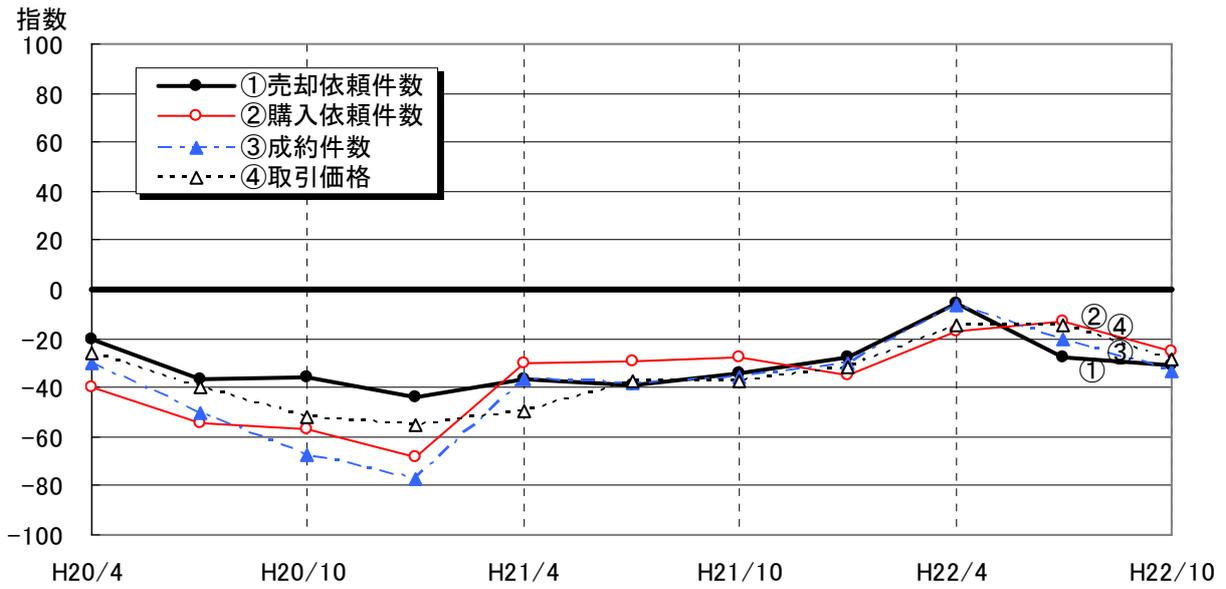
- (やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

(注) 「横ばいである」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

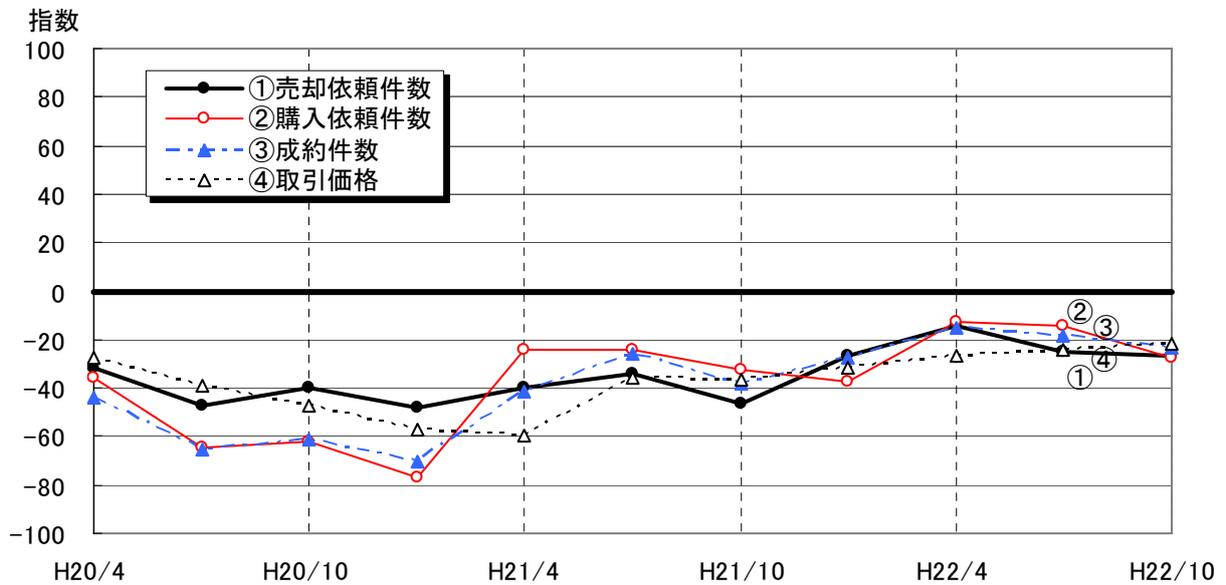
①マンション（中古等）

図表Ⅱ-2-①



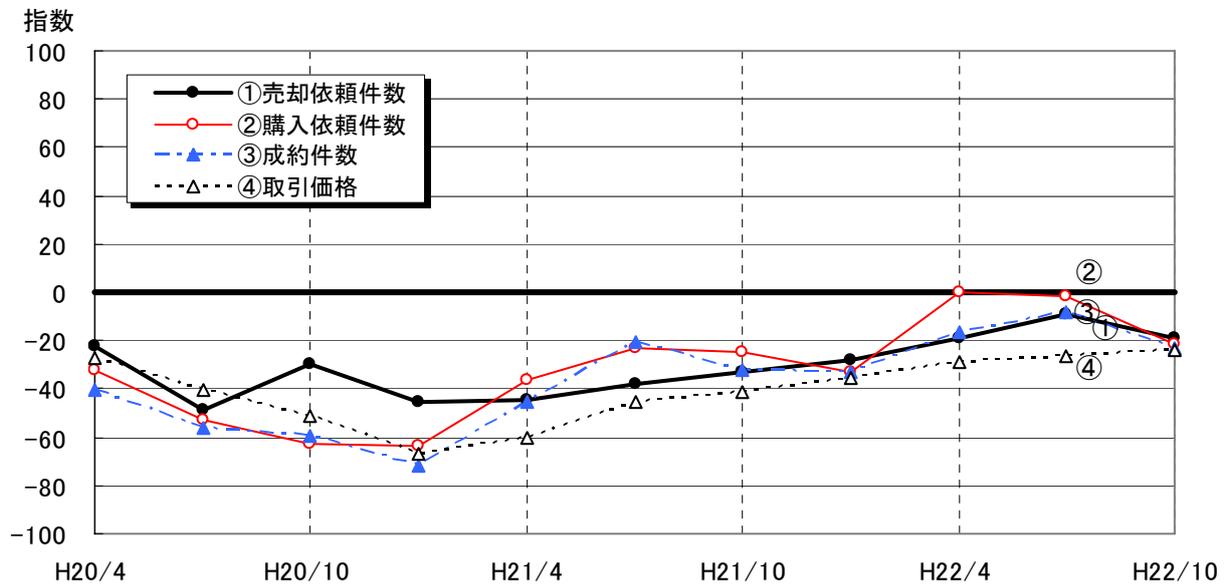
②戸建（中古等）

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、-7.9ポイントと前回より9.2ポイント改善した。
 成約賃料の動向指数は、-45.5ポイントと前回より8.7ポイント改善した。

(1) 各調査の動向指数

	今回調査時点 (平成22年10月1日現在)	前回調査時点 (平成22年7月1日現在)
①空室の状況	-7.9	-17.1
②成約賃料動向	-45.5	-54.2

【各指数の作成方法】

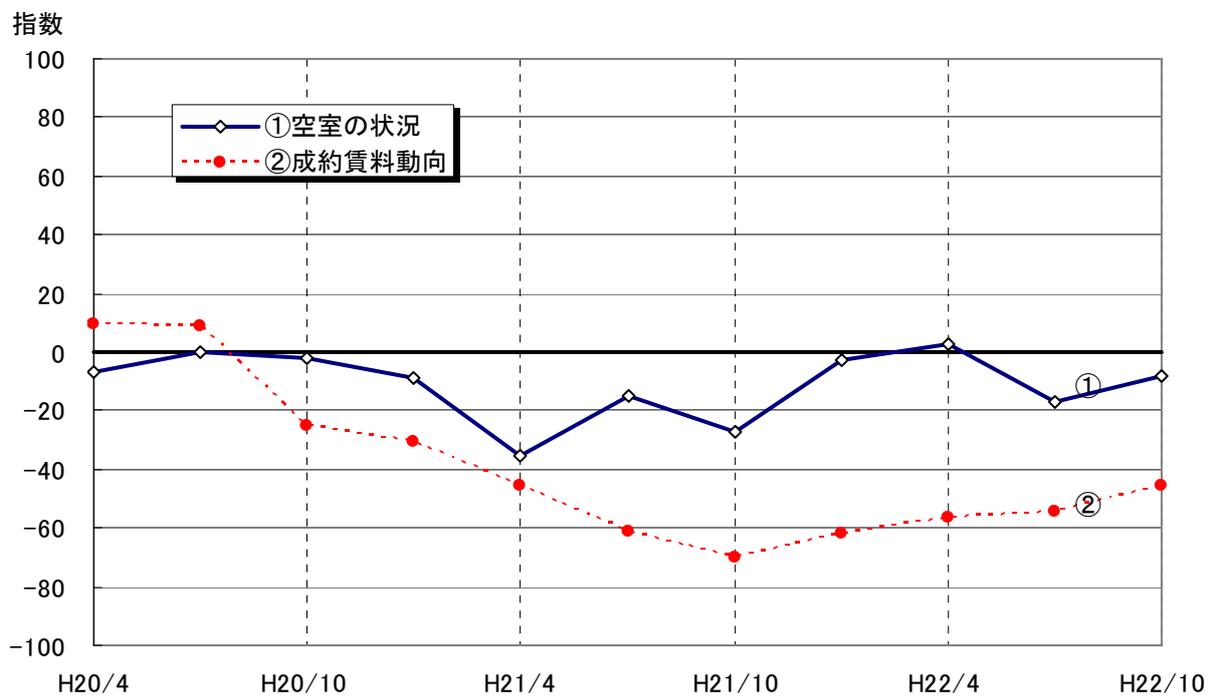
①: (減少傾向とする回答数 - 増加傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

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



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、不動産流通業（住宅地・商業地）、ビル賃貸業、不動産投資家）、事業規模（大手業者、中小業者）等を考慮して、157社を選定した。

3. 調査時期

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

4. 調査項目

「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業(住宅地、商業地)」「ビル賃貸業」：経営の状況、取引状況等
「不動産投資家」：購入に対する基本方針、投資利回り、商業地における地価の見通し等

5. 調査方法

郵送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

参考： 今回のアンケート回収率は以下のとおり。

	対象数	回収数	回収率
住宅・宅地分譲業	52	35	67.3%
不動産流通業（住宅地）	75	71	94.7%
ビル賃貸業	30	26	86.7%
計	157	132	84.1%

【照会先】

財団法人 土地総合研究所 研究部 主任研究員 小栗 久実

TEL:03-3509-6972

FAX:03-3509-6975

e-mail:gyoukyou@tochi.or.jp