

不動産業業況等調査結果（平成23年1月実施）

平成23年2月18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23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。現在および3ヶ月後（「不動産流通業（商業地）」は6ヶ月後）の見通しとともに、全ての業種で前回より改善している。

現在の経営状況については、「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業（住宅地）」「ビル賃貸業」「不動産流通業（商業地）」のいずれも前回より、4.3ポイント、12.3ポイント、1.9ポイント、0.6ポイント改善した。「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業（住宅地）」「不動産流通業（商業地）」は、依然マイナスあるいは0ポイントではあるが21年1月を底に改善傾向にあり、プラス圏が見えてきた状況である。一方「ビル賃貸業」は21年7月以降、-30から-40ポイント台で推移しており低迷状況が続いている。

3ヶ月後（「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」「不動産流通業（商業地）」はプラスであり、良くなるとの見通しが多い。「不動産流通業（住宅地）」「ビル賃貸業」はマイナスであり、悪くなるとの見通しが多いが、現在の経営状況の指標と比較すると、マイナス幅は小さい。

1. 不動産業業況指標

	今回調査時点 (平成23年1月1日現在)		前回調査時点 (平成22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	0.0	7.4	-4.3	2.9
(2) 不動産流通業（住宅地）	-16.0	-2.1	-28.3	-19.3
(3) ビル賃貸業	-34.6	-11.5	-36.5	-23.1

	今回調査時点 (平成23年1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	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）	-5.0	20.0	-5.6	16.7

【指標の作成方法】

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

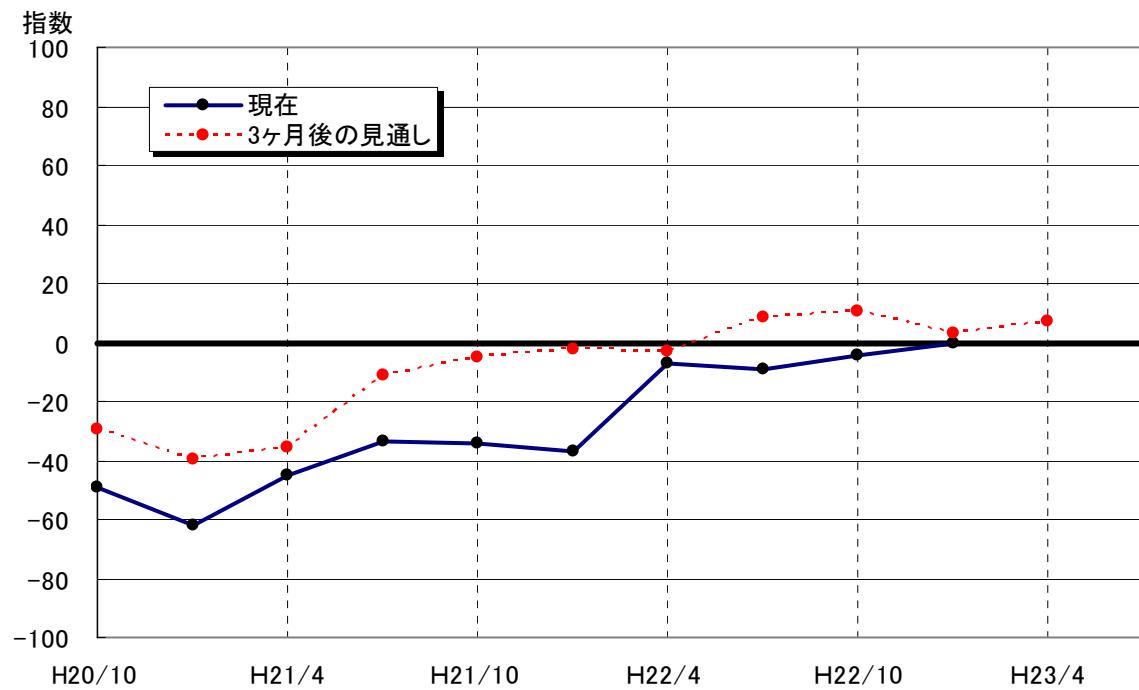
(注)「普通」、「変わらない」の回答は0として算定。

不動産業業況指標は、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

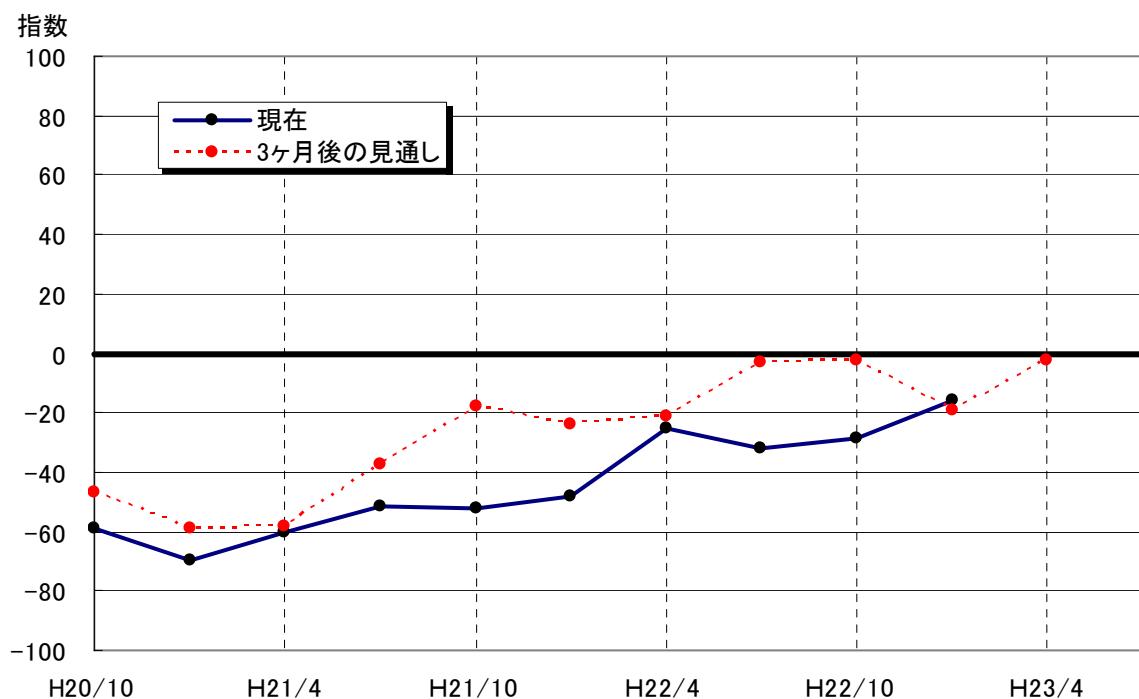
(1) 住宅・宅地分譲業

図表 I -1



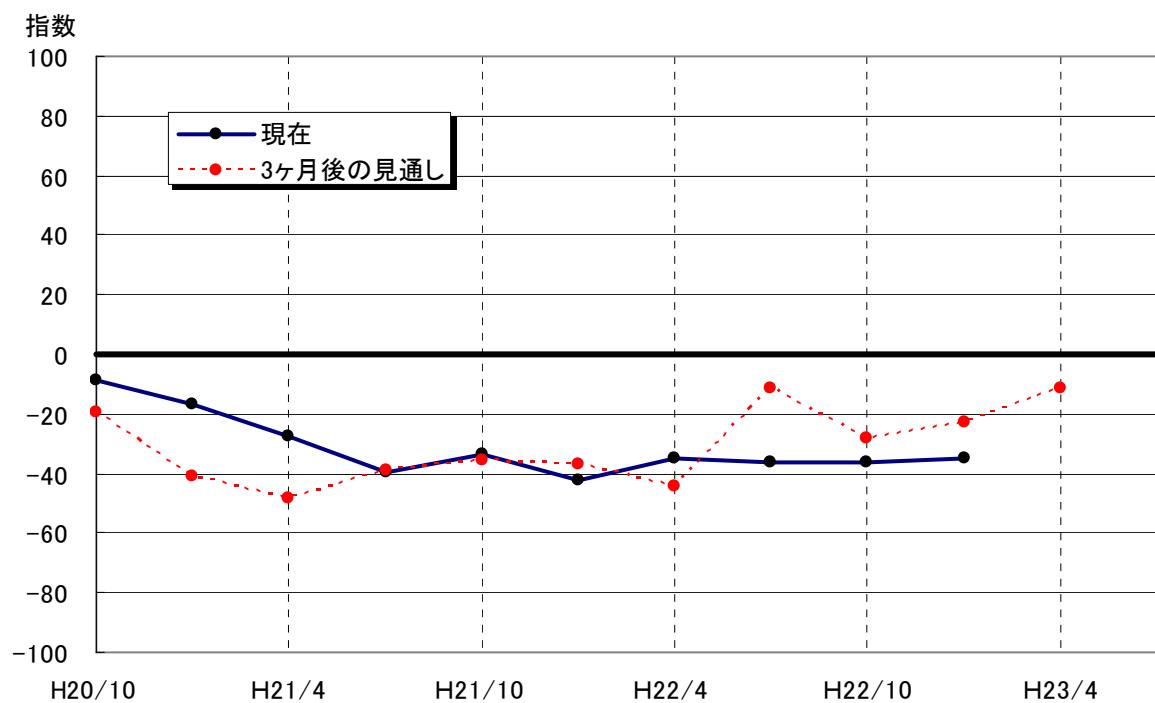
(2) 不動産流通業（住宅地）

図表 I -2



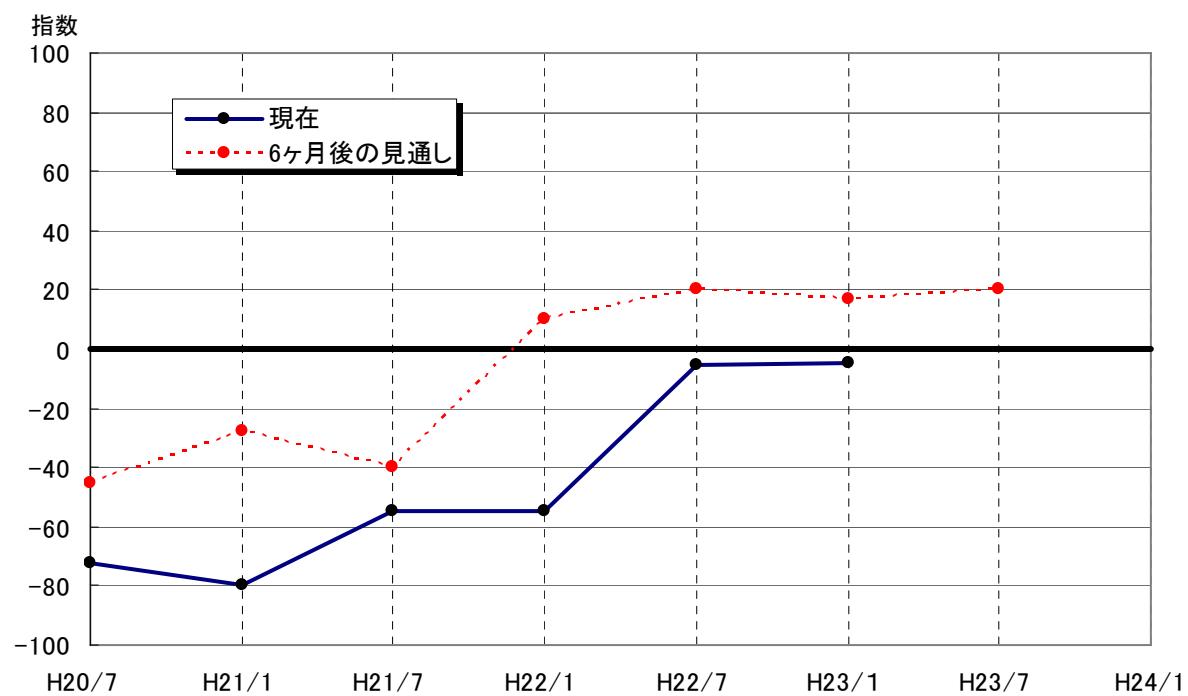
(3) ビル賃貸業

図表 I -3



(4) 不動産流通業（商業地）

図表 I -4



II. 各調査結果

1. 住宅・宅地分譲業

- 「①用地取得件数」の指数は前回と同じである。増加傾向との見方がやや多い状況である。
- 「②モデルルーム来場者数」の指数は前回より 18.4 ポイント悪化し1年振りにマイナスに転じた。減少傾向との見方がやや多い状況である。
- 「③成約件数」の指数は 14.1 ポイント悪化したが依然プラスである。増加傾向との見方がやや多い状況である。
- 「④在庫戸数」の指数は 1.1 ポイントプラス幅を広げた。およそ 2 年間、減少傾向との見方が増加傾向との見方を大きく上回る状況が続いている。
- 「⑤販売価格の動向」の指数は依然マイナスであるが、11.4 ポイント改善しプラスに近づいた。低下傾向との見方がやや多い状況である。

(1) 各調査の動向指数

項目	今回調査時点 (平成 23 年 1 月 1 日現在)	前回調査時点 (平成 22 年 10 月 1 日現在)
①用地取得件数	5.9	5.9
②モデルルーム来場者数	-6.3	12.1
③成約件数	7.5	21.6
④在庫戸数	49.4	48.3
⑤販売価格の動向	-2.9	-14.3

【各指数の作成方法】

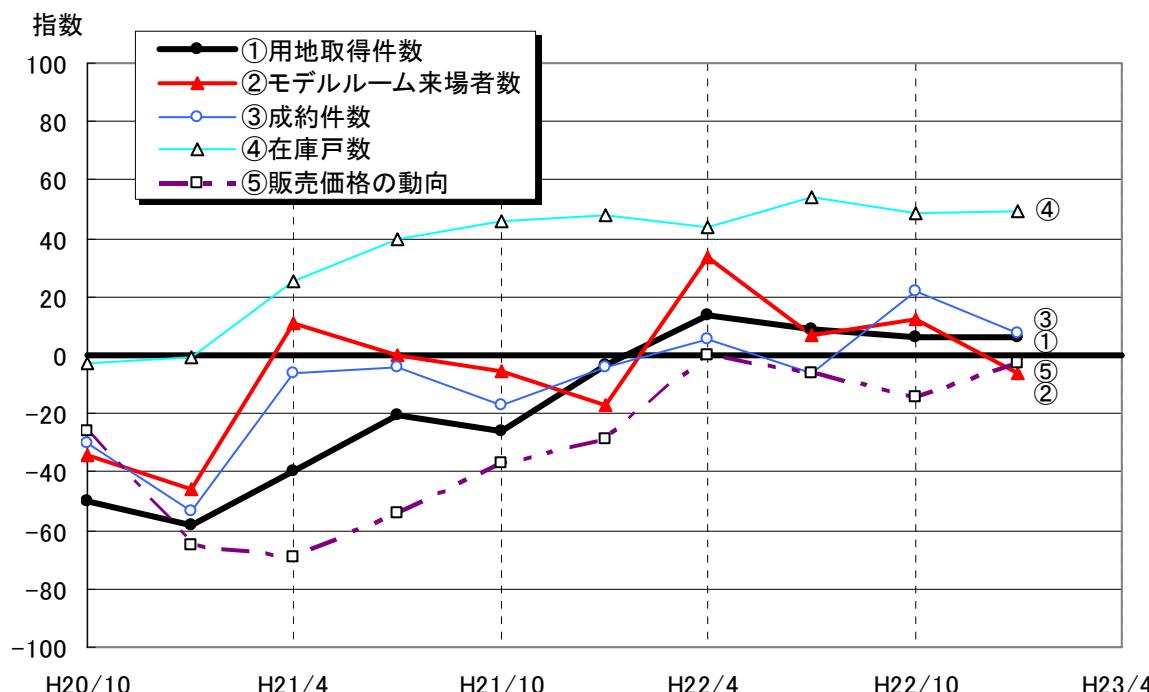
①②③⑤: {増加(上昇)したとする回答数 - 減少(下落)したとする回答数} ÷ 全回答数 × 100

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」「③成約件数」「④取引価格」の各指標は、前回より各々①7.4ポイント、③16.6ポイント、④9.9ポイント改善したが、「②購入依頼件数」の指標は、前回より3.1ポイント悪化した。いずれの指標も依然マイナスであり、減少（低下）傾向にあるとの見方が多い状況である。

戸建(中古等)

「②購入依頼件数」「③成約件数」「④取引価格」の各指標は、前回より各々②10.0ポイント、③19.2ポイント、④1.3ポイント改善したが、「①売却依頼件数」の指標は、前回より0.4ポイント悪化した。いずれの指標も依然マイナスであり、減少（低下）傾向にあるとの見方が多い状況であるが、「③成約件数」は-4.3ポイントとプラスに転じる気配を見せている。

土地

「①売却依頼件数」「②購入依頼件数」「③成約件数」「④取引価格」の各指標は、いずれも前回より各々①8.5ポイント、②18.8ポイント、③24.6ポイント、④5.3ポイント改善した。「③成約件数」は4年ぶりにプラスに転じたが、他の指標は依然マイナスであり減少（低下）傾向にあるとの見方が多い状況である。

(1) 各調査の動向指数

		今回調査時点 (平成23年1月1日現在)	前回調査時点 (平成22年10月1日現在)
マンション (中古等)	①売却依頼件数	-23.4	-30.8
	②購入依頼件数	-28.1	-25.0
	③成約件数	-16.7	-33.3
	④取引価格	-18.5	-28.4
戸建 (中古等)	①売却依頼件数	-26.9	-26.5
	②購入依頼件数	-17.9	-27.9
	③成約件数	-4.3	-23.5
	④取引価格	-20.3	-21.6
土地	①売却依頼件数	-10.3	-18.8
	②購入依頼件数	-2.9	-21.7
	③成約件数	1.4	-23.2
	④取引価格	-18.6	-23.9

【各指標の作成方法】

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)

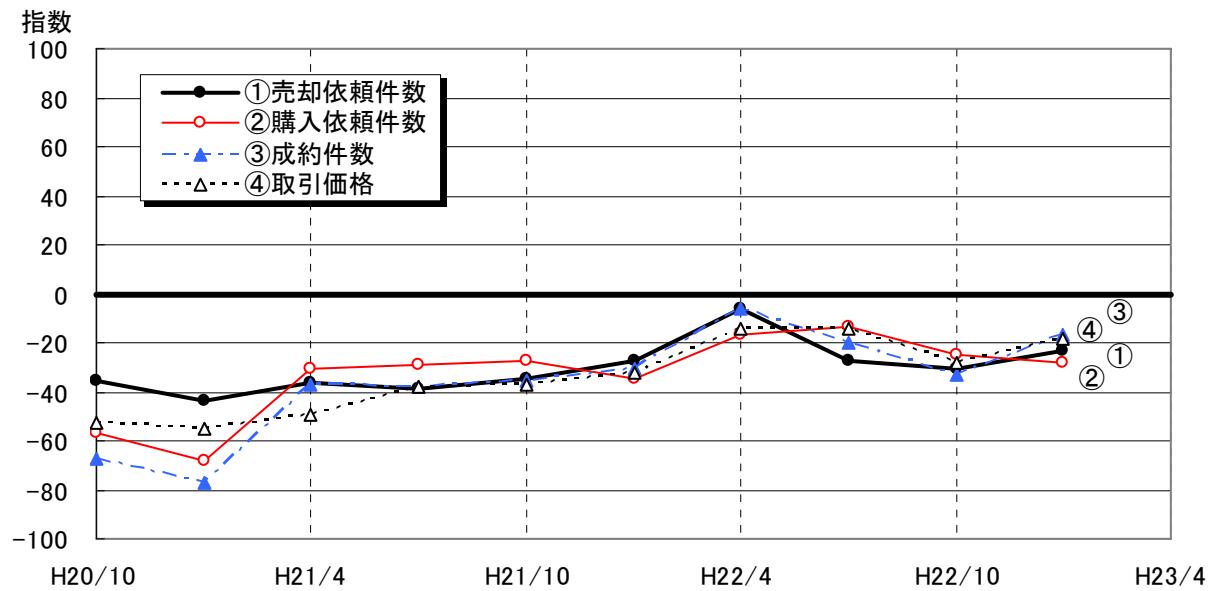
-(やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2) } ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

(注) 「横ばいである」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

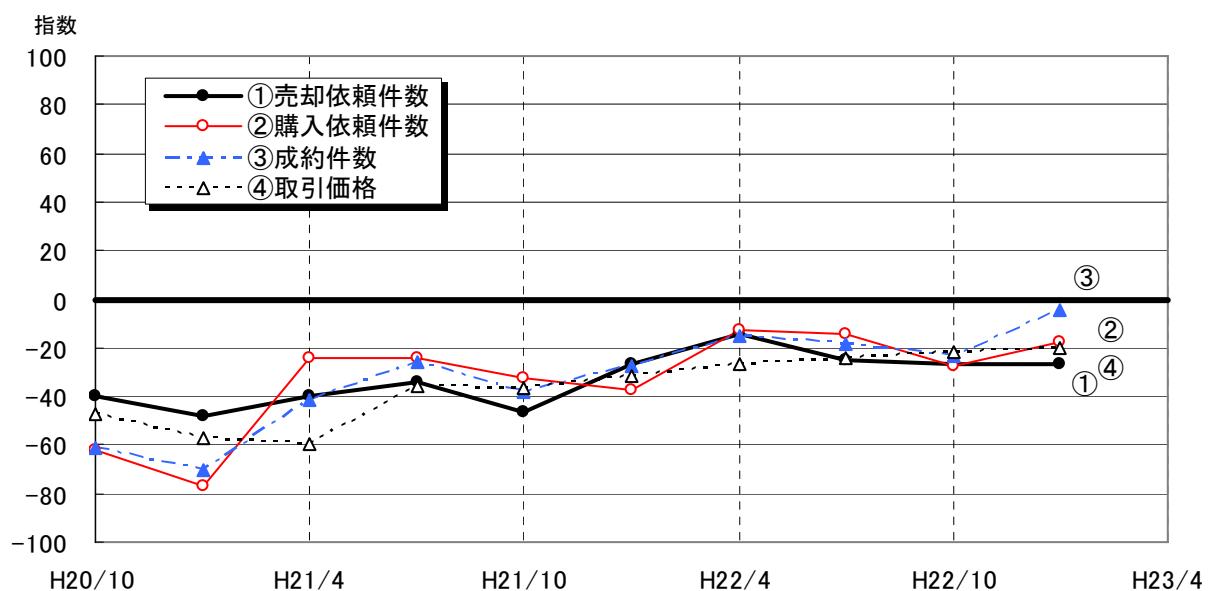
①マンション (中古等)

図表 II-2-①



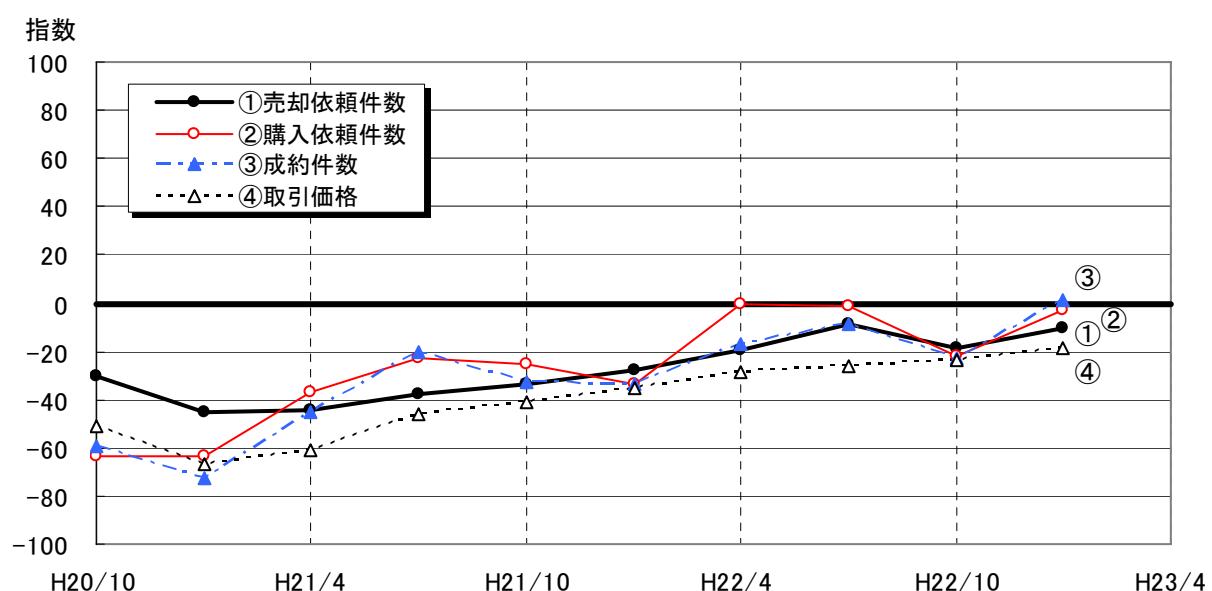
②戸建 (中古等)

図表 II-2-②



③土地

図表 II-2-③



3. ビル賃貸業

「①空室の状況」の指数は、前回より7.9ポイント悪化した。3期連続マイナスであり、増加傾向であるとの見方が多い状況である。

「②成約賃料動向」の指数は、前回より12.8ポイント悪化した。21年4月以降、-40から-70ポイントの間で推移しており、低下傾向にあるとの見方が上昇傾向との見方を大きく上回る状況が続いている。

(1) 各調査の動向指数

	今回調査時点 (平成23年1月1日現在)	前回調査時点 (平成22年10月1日現在)
	①空室の状況	-7.9
②成約賃料動向	-58.3	-45.5

【各指数の作成方法】

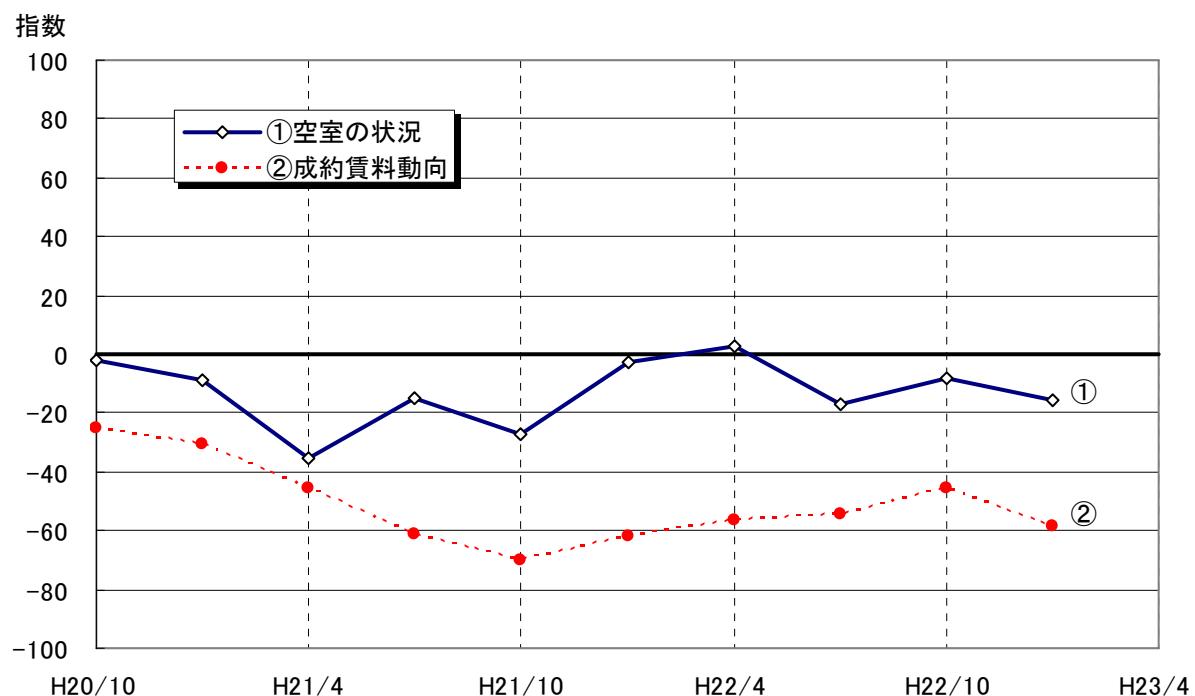
①: (減少傾向とする回答数 - 増加傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

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、前回より 1.1 ポイント改善したが前回同様マイナスであり、減少傾向にあるとの見方がやや多い状況である。

「②購入依頼件数」の指数は、20年7月を底に改善を続け21年7月以降プラスで推移していたが、今回 66.6 ポイント大きく悪化し、2年ぶりにマイナスに転じた。減少傾向にあるとの見方が多い状況である。

「③成約件数」の指数は、21年1月以降改善を続けていたが、今回 34.4 ポイント悪化した。しかし依然プラスであり、増加傾向にあるとの見方がやや多い状況である。

（1）各調査の動向指数

	今回調査時点 (平成 23 年 1 月 1 日現在)	前回調査時点 (平成 22 年 7 月 1 日現在)
	①売却依頼件数	-11.1
②購入依頼件数	-22.2	44.4
③成約件数	10.0	44.4

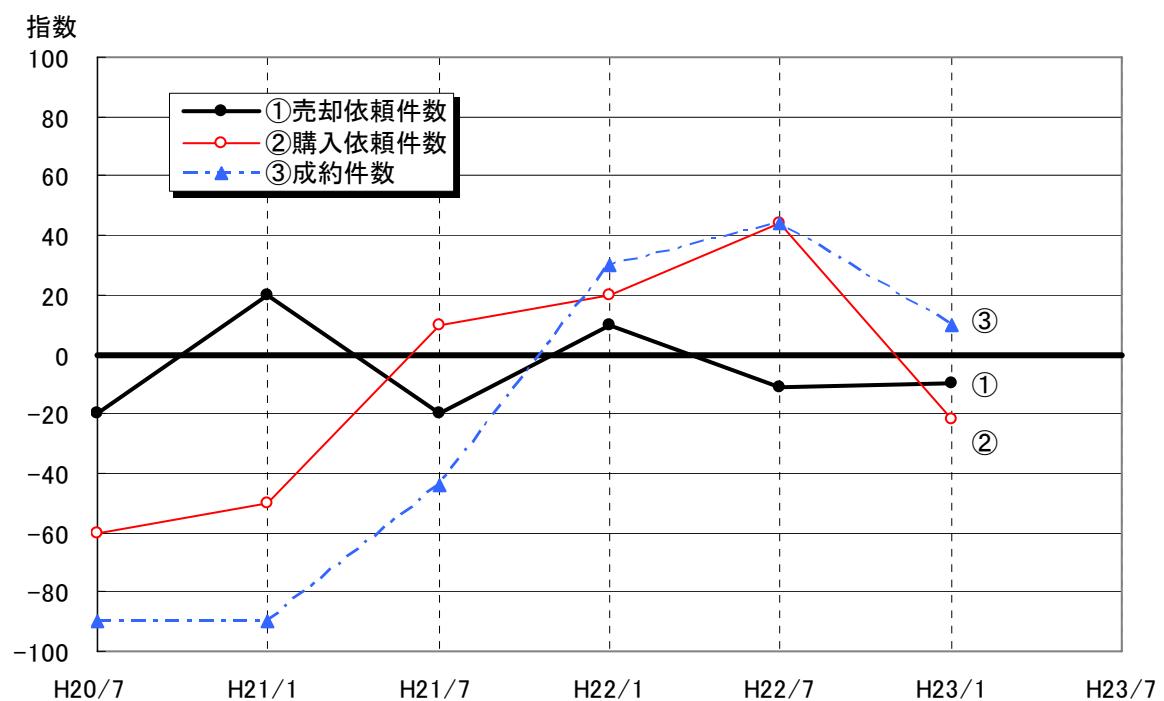
【各指数の作成方法】

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）指標の推移

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）の購入に対する基本方針指数は前回より 8.7 ポイント上げ、21 年 1 月の 10.0 ポイントを底に、プラス幅を拡大し続けている。購入に積極的であるとの回答が大半を占めている状況である。

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（16 社）が、ないとする回答数（6 社）を上回った。

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、中央区、港区は 4% 後半、新宿区は 5% 前半、渋谷区は 4% 後半、5% 前半、5% 後半、名古屋は 5% 後半、大阪は 6% 台の回答が最も多かった。これを前回と比較すると、千代田区、大阪は変わらないが、それ以外の地域は 0.5% 程度下がっている。

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、日本橋・八重洲、銀座・有楽町、青山・六本木・赤坂、新橋・虎ノ門は前回同様、「上昇」とする回答が「下落」とする回答を上回った。また全ての地域で、「上昇」とした回答社数の全体に対する比率が 22 年 1 月以降徐々に高まっており、地価見通しは「下落」「横ばい」から「上昇」へと少しづつシフトしている。

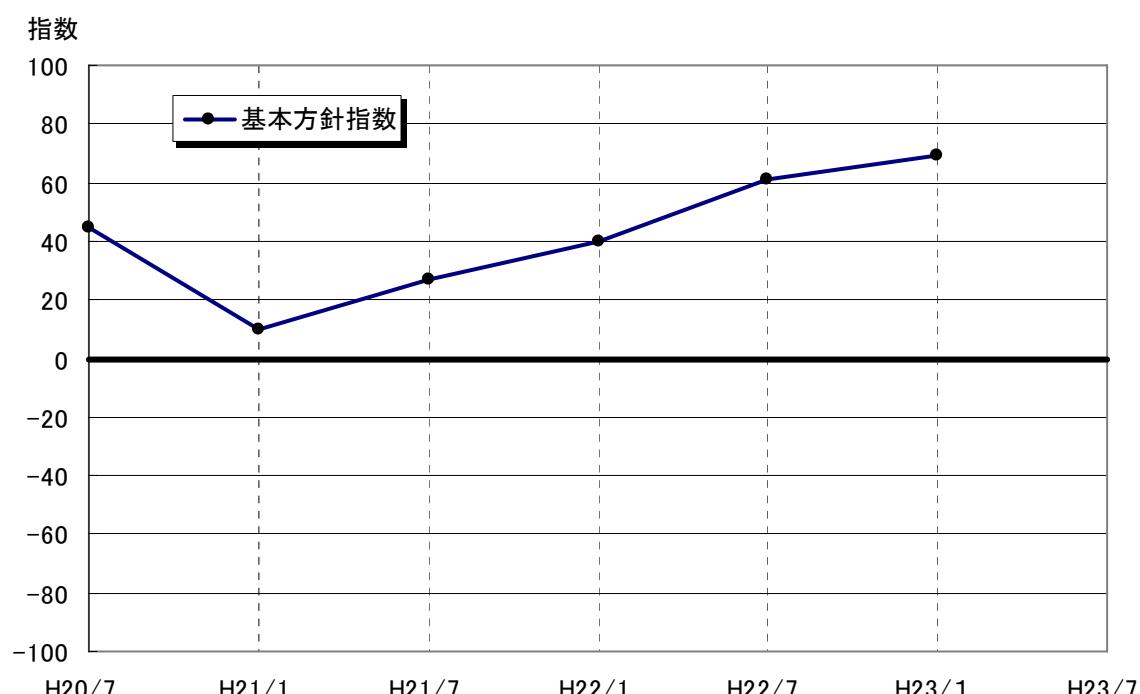
（1）投資用不動産の購入に対する基本方針指数

今回調査時点（平成 23 年 1 月 1 日現在）	前回調査時点（平成 22 年 7 月 1 日現在）
69.6	60.9

【指標の作成方法】
(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）指標の推移

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	16 社	ない	6 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	1 社 (4.5%)	3 社(13.6%)	<u>11 社(50.0%)</u>	4 社(18.2%)	2 社(9.1%)	1 社(4.5%)		
中央区		3 社(13.6%)	<u>8 社(36.4%)</u>	7 社(31.8%)	3 社(13.6%)	1 社(4.5%)		
港区		2 社(9.1%)	<u>10 社(45.5%)</u>	7 社(31.8%)	2 社(9.1%)	1 社(4.5%)		
新宿区			4 社(28.6%)	<u>5 社(35.7%)</u>	4 社(28.6%)	1 社(7.1%)		
渋谷区			<u>5 社(33.3%)</u>	<u>5 社(33.3%)</u>	<u>5 社(33.3%)</u>			
名古屋市					<u>2 社(50.0%)</u>	1 社(25.0%)	1 社(25.0%)	
大阪市					1 社(20.0%)	<u>3 社(60.0%)</u>	1 社(20.0%)	

(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23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	7 社 (30.4%)	1 社 (4.3%)	<u>15 社 (65.2%)</u>
銀座・有楽町など	7 社 (30.4%)	1 社 (4.3%)	<u>15 社 (65.2%)</u>
青山・六本木・赤坂など	6 社 (26.1%)	3 社 (13.0%)	<u>14 社 (60.9%)</u>
新橋・虎ノ門など	6 社 (26.1%)	3 社 (13.0%)	<u>14 社 (60.9%)</u>
新宿・四谷など	4 社 (17.4%)	5 社 (21.7%)	<u>14 社 (60.9%)</u>
渋谷・原宿など	4 社 (17.4%)	4 社 (17.4%)	<u>15 社 (65.2%)</u>
名古屋(名古屋駅前地区など)	1 社 (4.5%)	<u>13 社 (59.1%)</u>	8 社 (36.4%)
大阪(梅田地区など)	1 社 (4.5%)	<u>16 社 (72.7%)</u>	5 社 (22.7%)

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、199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	49	34	69.4%
不動産流通業（住宅地）	75	73	97.3%
ビル賃貸業	30	26	86.7%
不動産流通業（商業地）	12	10	83.3%
投資家	33	23	69.7%
計	199	166	83.4%

【照会先】

財団法人 土地総合研究所 研究部 主任研究員 随行 徹

TEL:03-3509-6972

FAX:03-3509-6975

e-mail:gyoukyou@tochi.or.jp