

不動産業業況等調査結果（平成23年4月実施）

平成23年5月23日

(財)土地総合研究所

I. 不動産業の経営状況

不動産業を営む企業を対象としたアンケート調査をもとに、平成23年4月1日現在の経営状況および3ヶ月後の経営の見通しについて、「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業（住宅地）」「ビル賃貸業」の3つの業種毎に不動産業業況指数を算定した。

現在および3ヶ月後の見通しともに、全ての業種で前回調査（平成23年1月1日現在）より業況指数が下落した。これは、いわゆるリーマンショック後の平成20年10月時点の調査以来、2年半ぶりであり、3月11日に発生した東日本大震災の影響が窺える。

具体的には、現在の経営状況について、「住宅・宅地分譲業」は、この半年間、0から-5ポイントの間で推移しており、プラス圏が見えながらも足踏み状態である。「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ヶ月後の見通しについて、「不動産流通業（住宅地）」は、現在の経営状況より10ポイント近く下回っており、状況はさらに悪くなるとの見通しが多かった。

1. 不動産業業況指数

	今回調査時点 (平成23年4月1日現在)		前回調査時点 (平成23年1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	-4.4	-4.4	0.0	7.4
(2) 不動産流通業（住宅地）	-23.5	-32.6	-16.0	-2.1
(3) ビル賃貸業	-37.5	-33.3	-34.6	-11.5

【指数の作成方法】

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

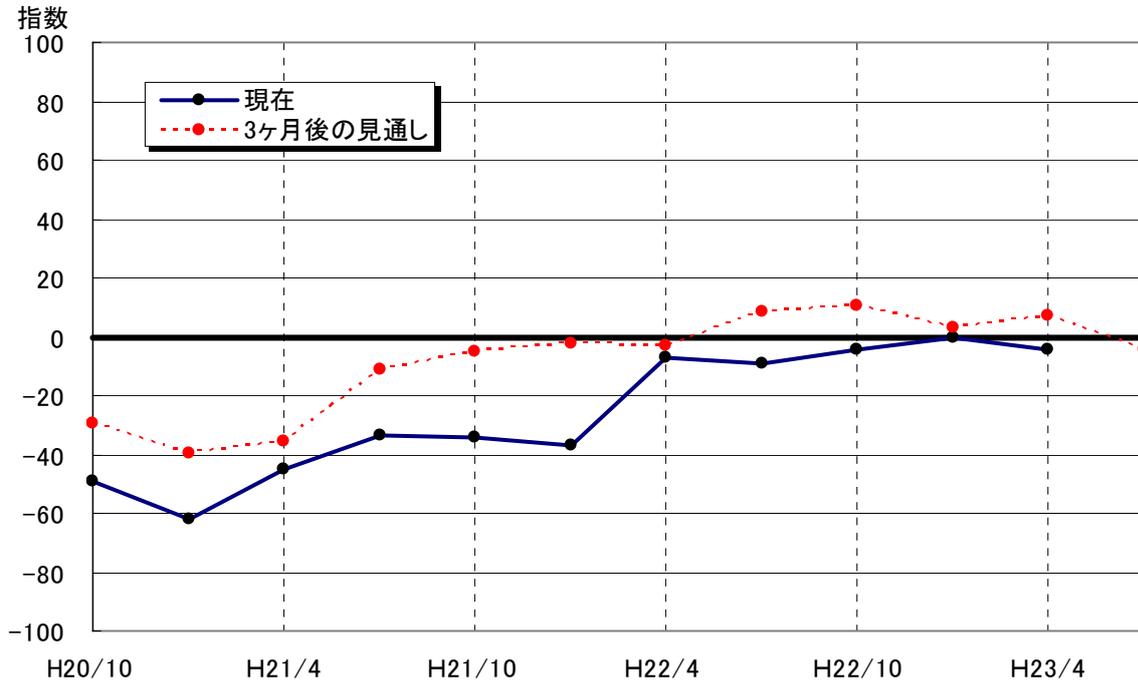
(注) 「普通」、「変わらない」の回答は0として算定。

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

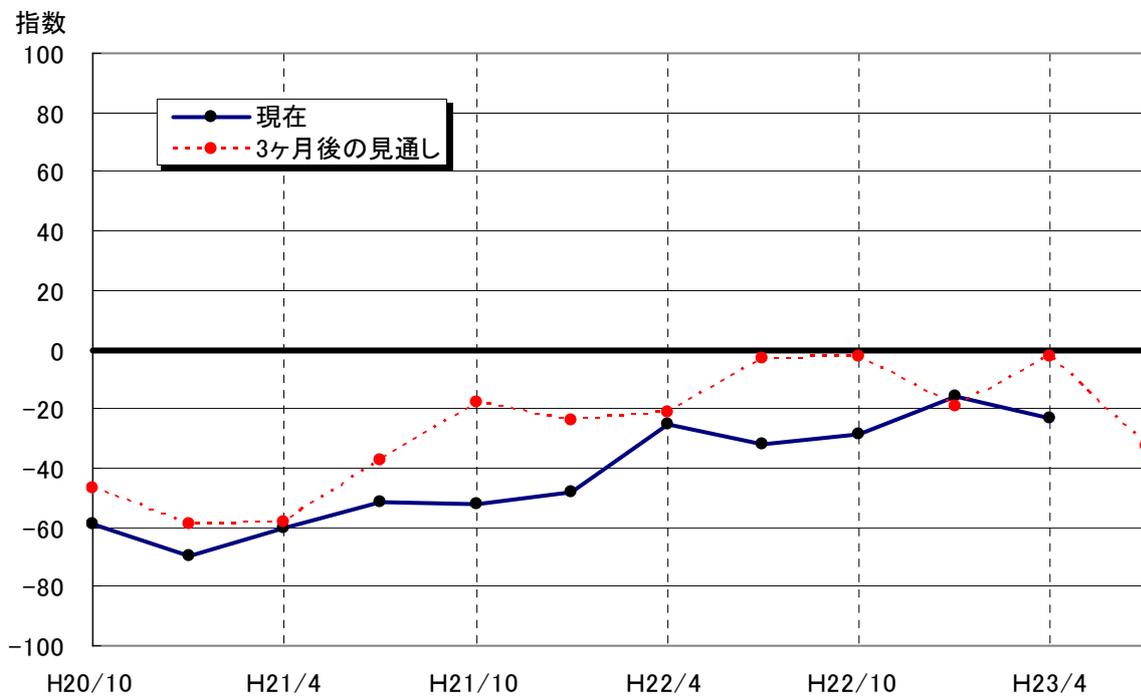
(1) 住宅・宅地分譲業

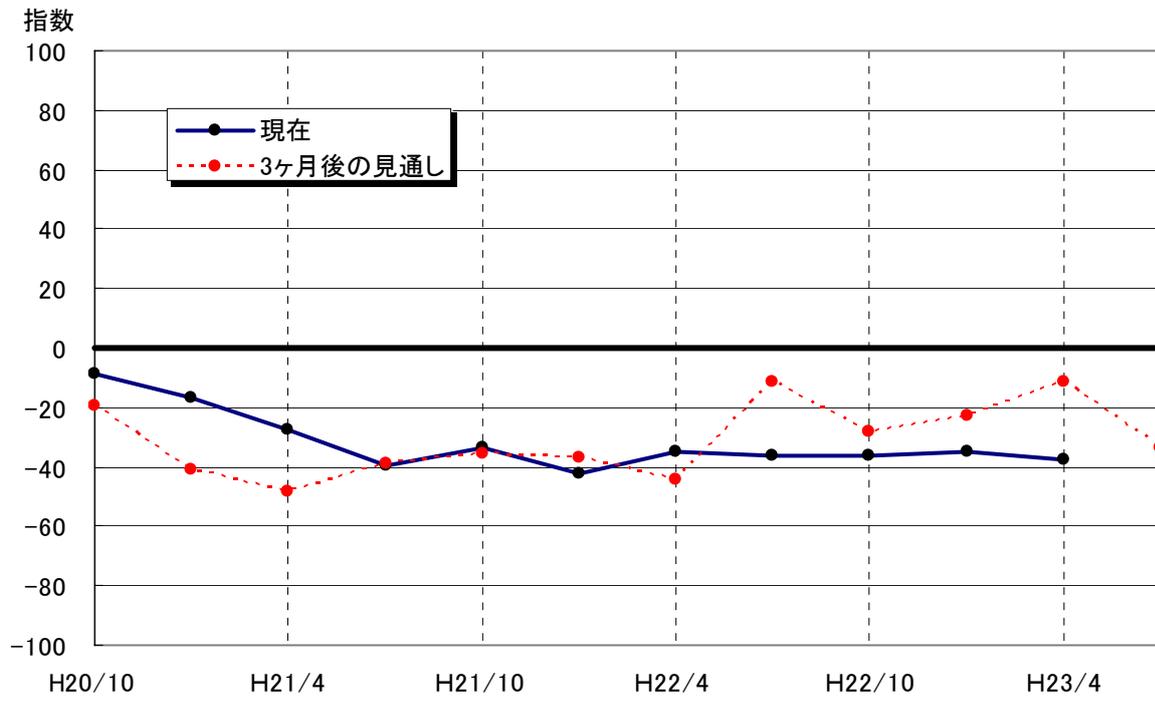
図表 I-1



(2) 不動産流通業（住宅地）

図表 I-2





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22年4月以降プラスを維持していたが、1年ぶりにマイナスに転じた。
 「②モデルルーム来場者数」の指数は前回調査で1年ぶりにマイナスとなったが、今回再びプラスに転じた。
 「③成約件数」の指数は3.1ポイント上昇した。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9.9ポイント下落するも、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およそ2年間続いている。
 「⑤販売価格の動向」の指数は、5.2ポイント下落し、依然マイナスである。

(1) 各調査の動向指数

項目	今回調査時点 (平成23年4月1日現在)	前回調査時点 (平成23年1月1日現在)
①用地取得件数	-5.6	5.9
②モデルルーム来場者数	12.1	-6.3
③成約件数	10.6	7.5
④在庫戸数	39.5	49.4
⑤販売価格の動向	-8.1	-2.9

【各指数の作成方法】

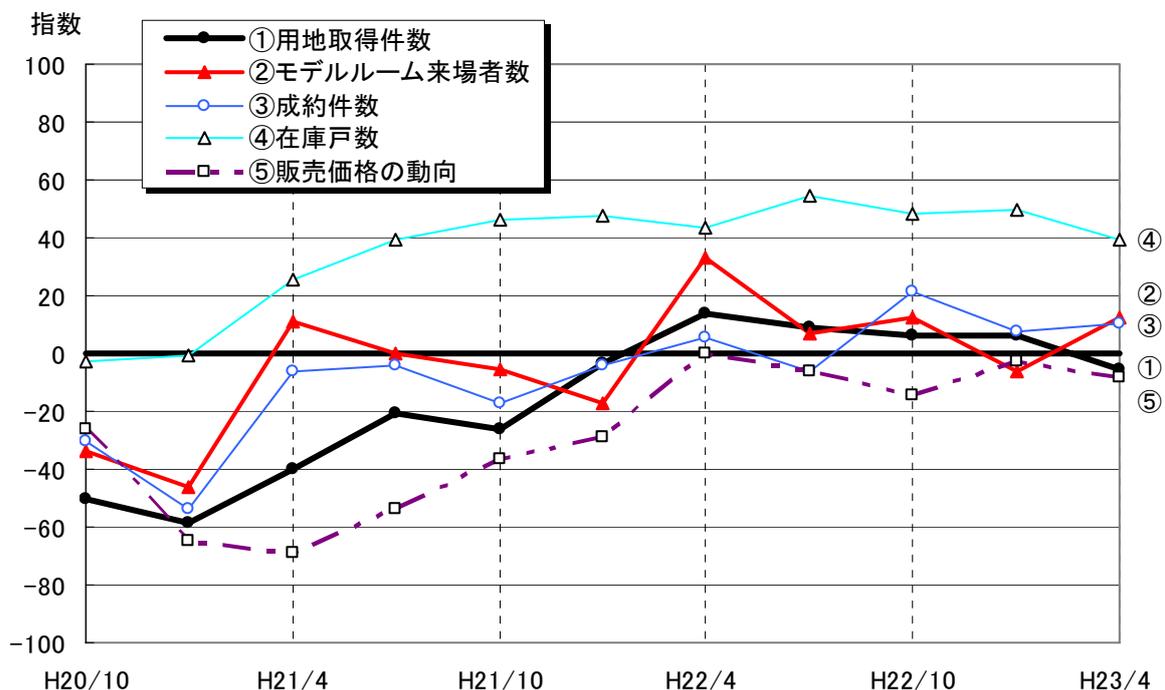
①②③⑤: {増加(上昇)したとする回答数 - 減少(下落)したとする回答数} ÷ 全回答数 × 100

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」「②購入依頼件数」の各指数は、前回よりそれぞれ4.8ポイント、14.5ポイント上昇したが、「③成約件数」「④取引価格」の各指数は、前回よりそれぞれ0.2ポイント、6.5ポイント下落した。いずれの指数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」「④取引価格」の各指数は、前回よりいずれも3.6ポイント上昇したが、「①売却依頼件数」「③成約件数」の指数は、前回よりそれぞれ11.2ポイント、27.4ポイント下落した。いずれの指数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。

土地

「④取引価格」の指数は、前回より2.2ポイント上昇したが、「①売却依頼件数」「②購入依頼件数」「③成約件数」の各指数は、前回よりそれぞれ15.1ポイント、3.6ポイント、23.3ポイント下落した。前回調査で4年ぶりにプラスに転じた「③成約件数」を含め、いずれの指数もマイナスであり、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4月1日現在)	前回調査時点 (平成23年1月1日現在)
マンション (中古等)	①売却依頼件数	-18.6	-23.4
	②購入依頼件数	-13.6	-28.1
	③成約件数	-16.9	-16.7
	④取引価格	-25.0	-18.5
戸建 (中古等)	①売却依頼件数	-38.1	-26.9
	②購入依頼件数	-14.3	-17.9
	③成約件数	-31.7	-4.3
	④取引価格	-16.7	-20.3
土地	①売却依頼件数	-25.4	-10.3
	②購入依頼件数	-6.5	-2.9
	③成約件数	-21.9	1.4
	④取引価格	-16.4	-18.6

【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)

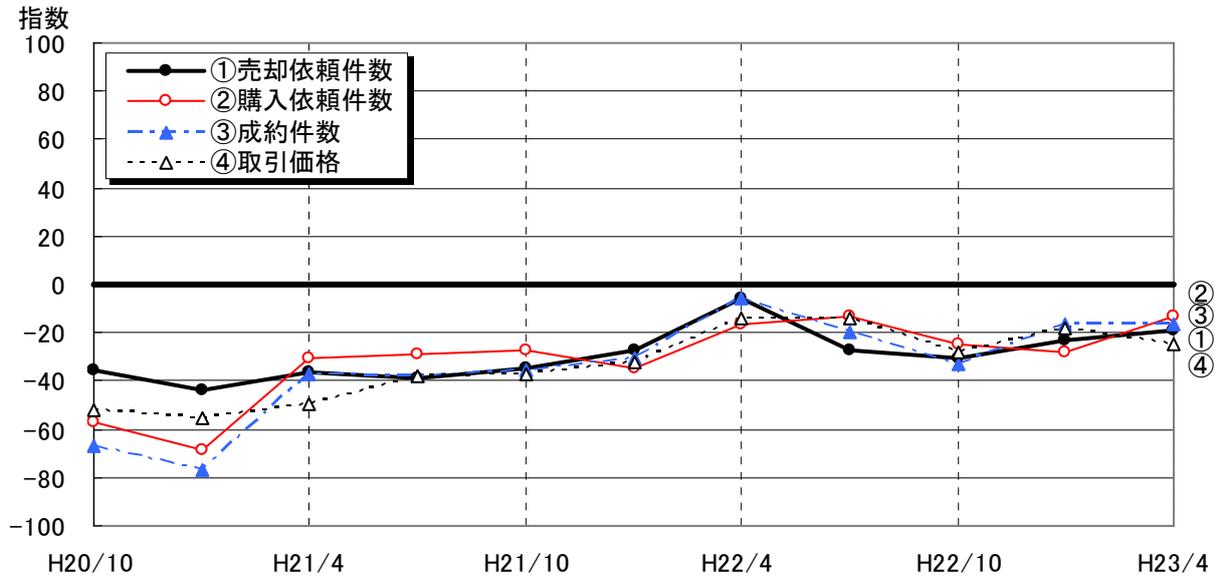
- (やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

(注) 「横ばいである」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

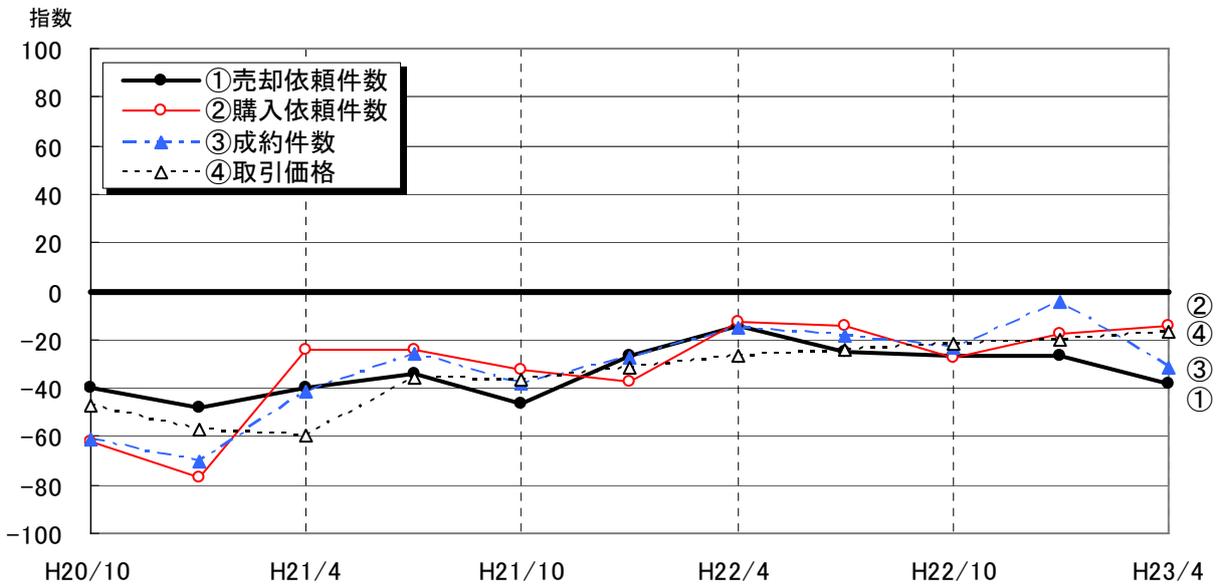
①マンション（中古等）

図表Ⅱ-2-①



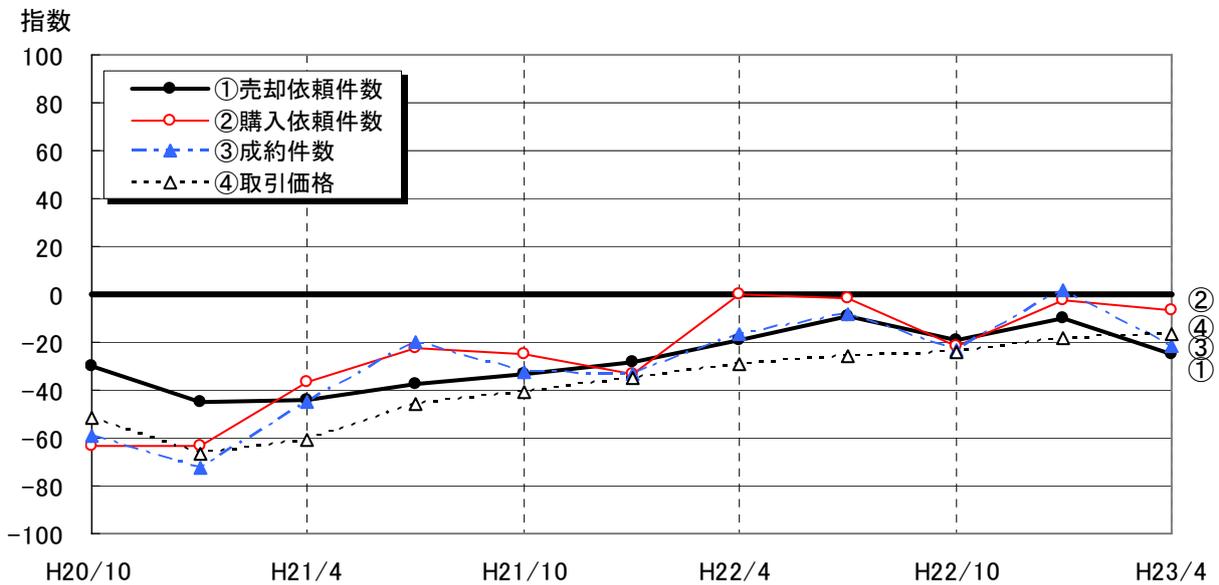
②戸建（中古等）

図表Ⅱ-2-②



③土地

図表Ⅱ-2-③



3. ビル賃貸業

「①空室の状況」の指数は、前回より9.7ポイント上昇したが、依然マイナスであり、増加傾向であるとの見方がやや多い状況である。

「②成約賃料動向」の指数は、前回より4.9ポイント下落した。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4月1日現在)	前回調査時点 (平成23年1月1日現在)
①空室の状況	-6.1	-15.8
②成約賃料動向	-63.2	-58.3

【各指数の作成方法】

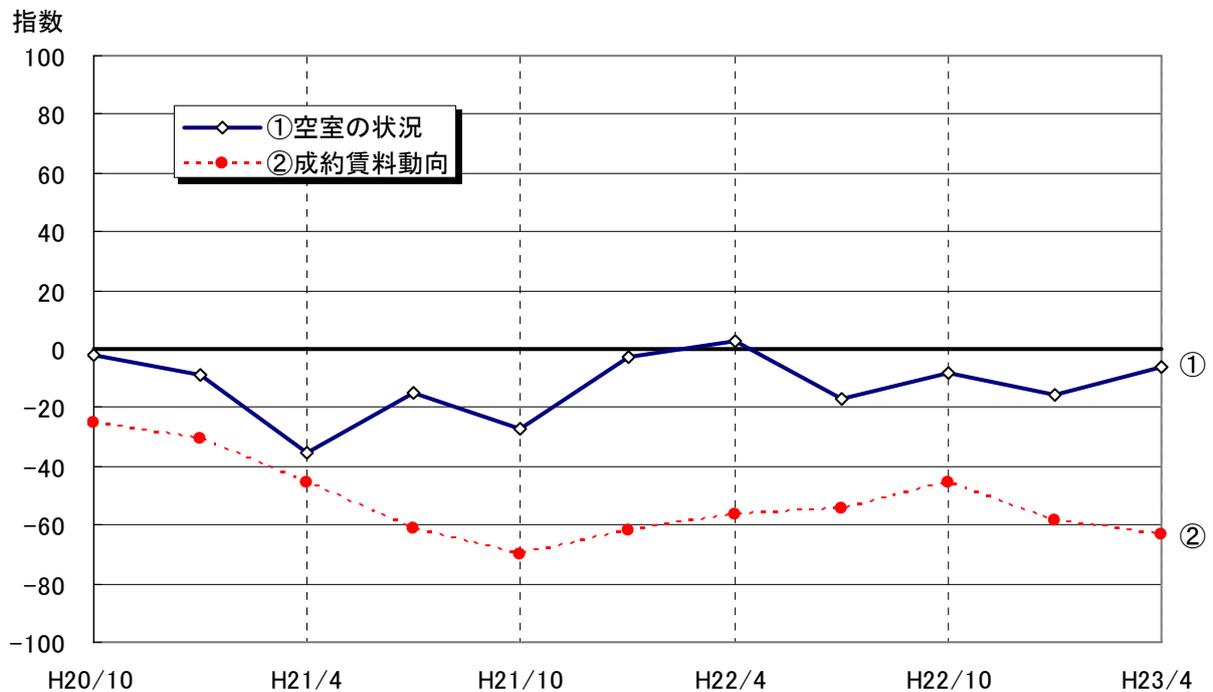
①: (減少傾向とする回答数 - 増加傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

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、146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	50	39	78.0%
不動産流通業（住宅地）	69	66	95.7%
ビル賃貸業	27	24	88.9%
計	146	129	88.4%

【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