

# 不動産業業況等調査結果（平成23年7月実施）

平成23年8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7月1日現在の経営状況および3ヶ月後（「不動産流通業（商業地）」は6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」「不動産流通業（商業地）」の4つの業種毎に不動産業業況指数を算定した。

「住宅・宅地分譲業」の現在の経営状況は、19年7月以来4年ぶりにプラスに転じた。3ヶ月後の見通しもプラスであり、状況はさらに良くなるとの見通しが多い。

「不動産流通業（住宅地）」の現在の経営状況は依然マイナスではあるが、21年1月を底に上昇、下落を繰り返しながらゆるやかにゼロに近づいてきている。

「ビル賃貸業」の現在の経営状況は、21年7月以降2年間、-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。

「不動産流通業（商業地）」の現在の経営状況は、21年1月を底に前回まで上昇し続けプラス圏が見えつつあったが、今回は下落しマイナス幅をやや広げた。

### 1. 不動産業業況指数

	今回調査時点 (平成23年7月1日現在)		前回調査時点 (平成23年4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	8.3	11.1	-4.4	-4.4
(2) 不動産流通業（住宅地）	-23.2	-5.1	-23.5	-32.6
(3) ビル賃貸業	-36.5	-1.9	-37.5	-33.3

	今回調査時点 (平成23年7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	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）	-16.7	33.3	-5.0	20.0

#### 【指数の作成方法】

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

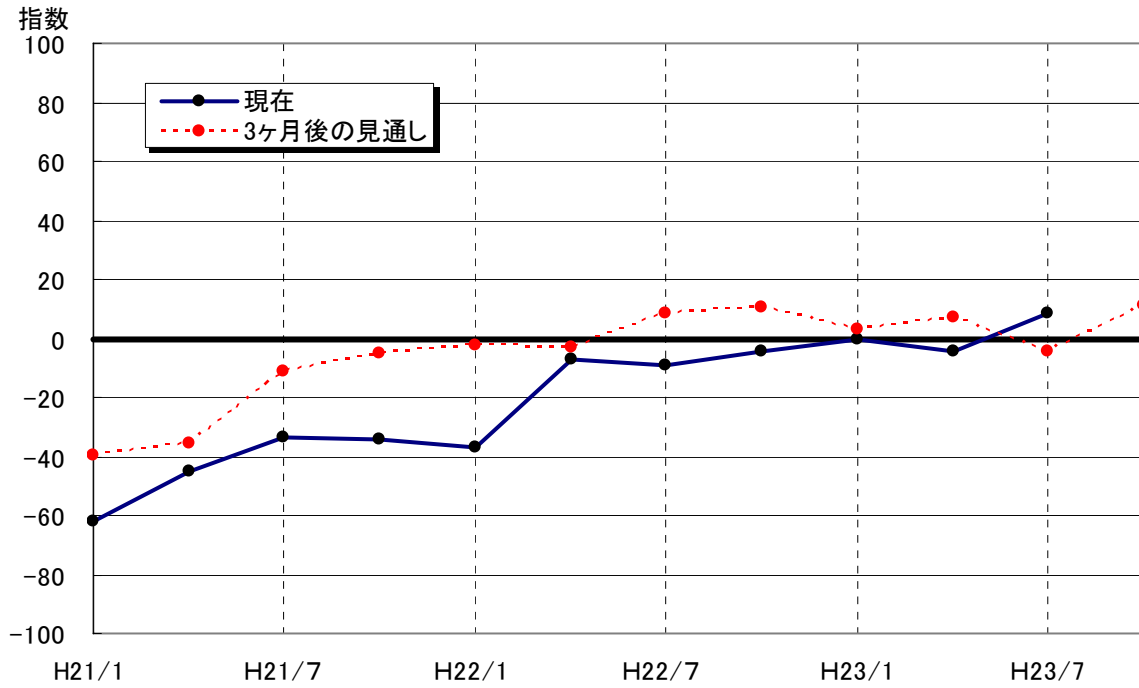
(注) 「普通」、「変わらない」の回答は0として算定。

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

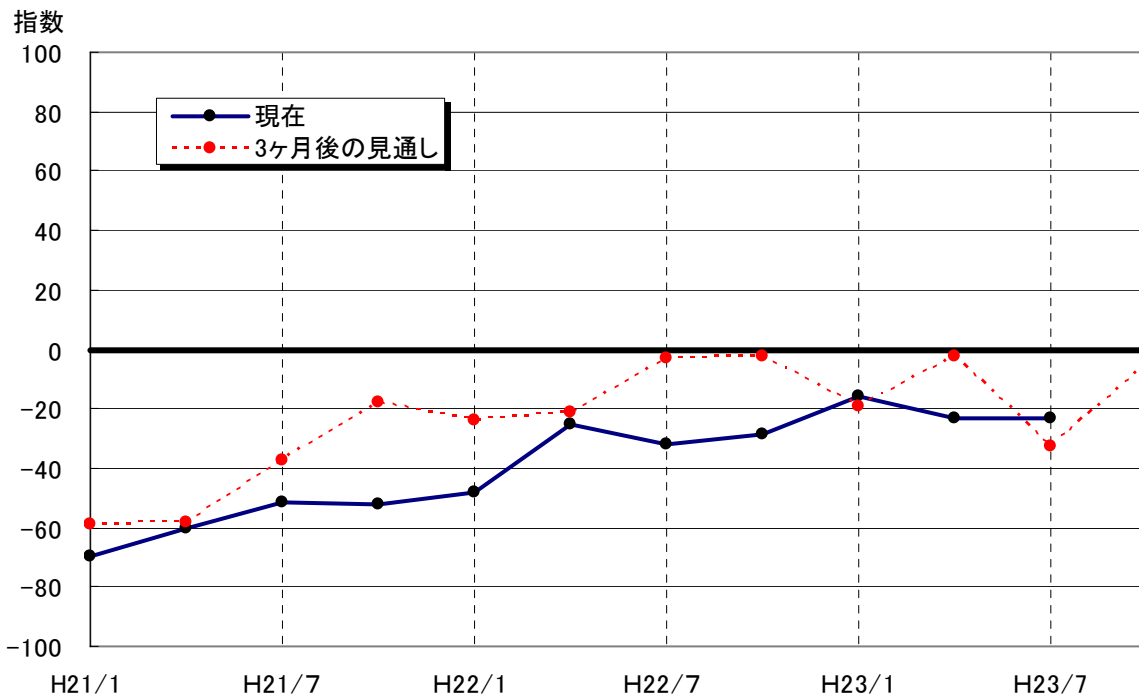
(1) 住宅・宅地分譲業

図表 I -1



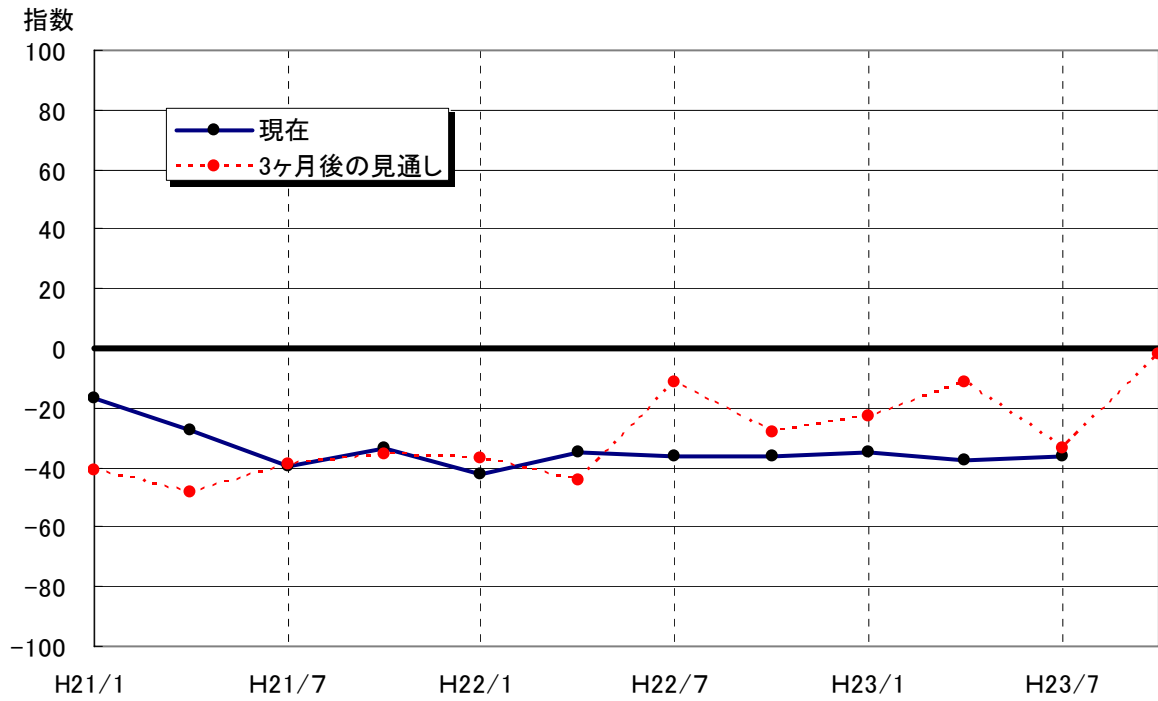
(2) 不動産流通業（住宅地）

図表 I -2



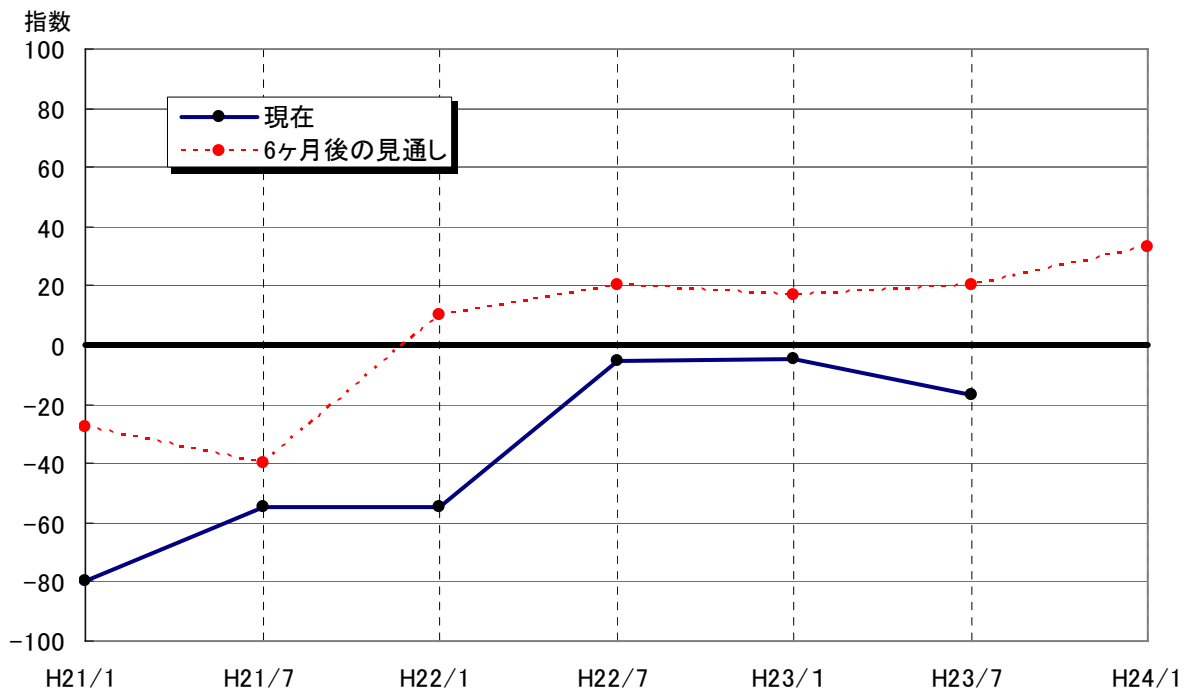
(3) ビル賃貸業

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1年間プラスを維持していたが、前回マイナスに転じ今回も-5.6ポイントと同じであった。

「②モデルルーム来場者数」の指数は前回プラスに転じたが、今回再びマイナスとなった。

「③成約件数」の指数は22年10月以降プラスを維持しており、増加傾向との見方がやや多い状況が1年続いている。

「④在庫戸数」の指数は2.7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2年あまり続いている。

「⑤販売価格の動向」の指数は、2.5ポイント上昇するも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7月1日現在)	前回調査時点 (平成23年4月1日現在)
①用地取得件数	-5.6	-5.6
②モデルルーム来場者数	-3.0	12.1
③成約件数	13.5	10.6
④在庫戸数	36.8	39.5
⑤販売価格の動向	-5.6	-8.1

#### 【各指数の作成方法】

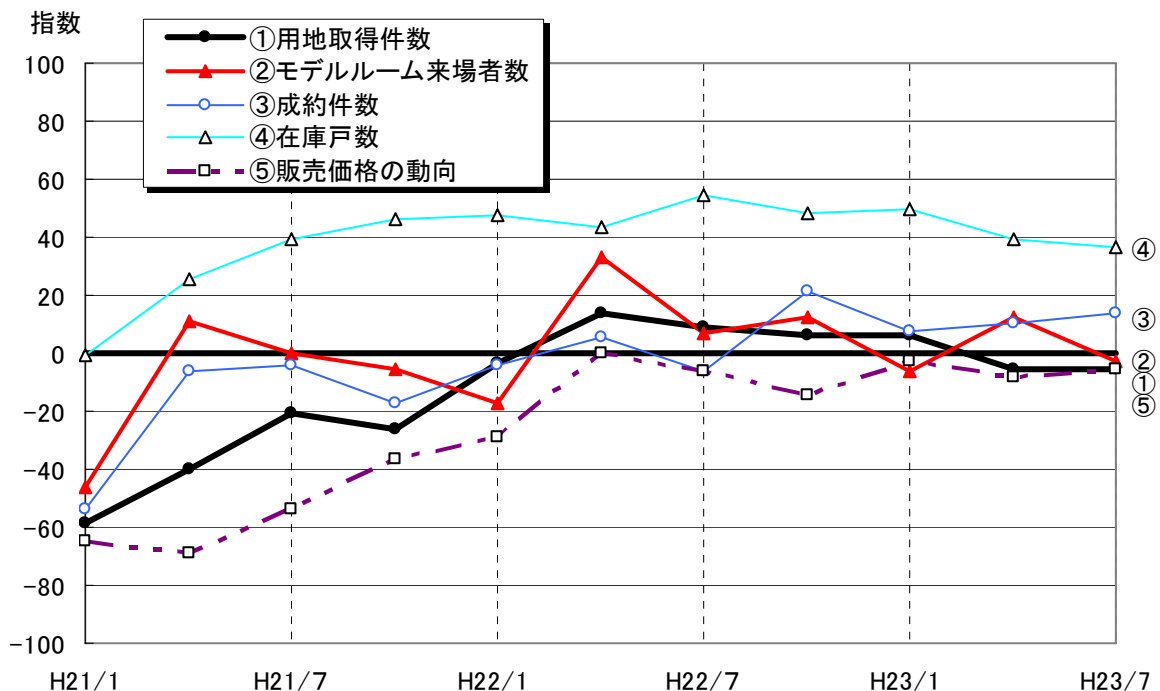
①②③⑤: {増加(上昇)したとする回答数 - 減少(下落)したとする回答数} ÷ 全回答数 × 100

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」「④取引価格」の各指数は、前回よりそれぞれ2.5ポイント、3.2ポイント上昇したが、「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19.7ポイント、26.0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)

「①売却依頼件数」「③成約件数」の各指数は、前回よりそれぞれ16.6ポイント、2.5ポイント上昇したが、「②購入依頼件数」「④取引価格」の各指数は、前回よりそれぞれ22.6ポイント、2.0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

「①売却依頼件数」「②購入依頼件数」「③成約件数」「④取引価格」の全ての指数で、前回よりそれぞれ1.9ポイント、13.2ポイント、8.4ポイント、5.2ポイント下落した。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7月1日現在)	前回調査時点 (平成23年4月1日現在)
マンション (中古等)	①売却依頼件数	-16.1	-18.6
	②購入依頼件数	-33.3	-13.6
	③成約件数	-42.9	-16.9
	④取引価格	-21.8	-25.0
戸建 (中古等)	①売却依頼件数	-21.5	-38.1
	②購入依頼件数	-36.9	-14.3
	③成約件数	-29.2	-31.7
	④取引価格	-18.7	-16.7
土地	①売却依頼件数	-27.3	-25.4
	②購入依頼件数	-19.7	-6.5
	③成約件数	-30.3	-21.9
	④取引価格	-21.6	-16.4

#### 【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)

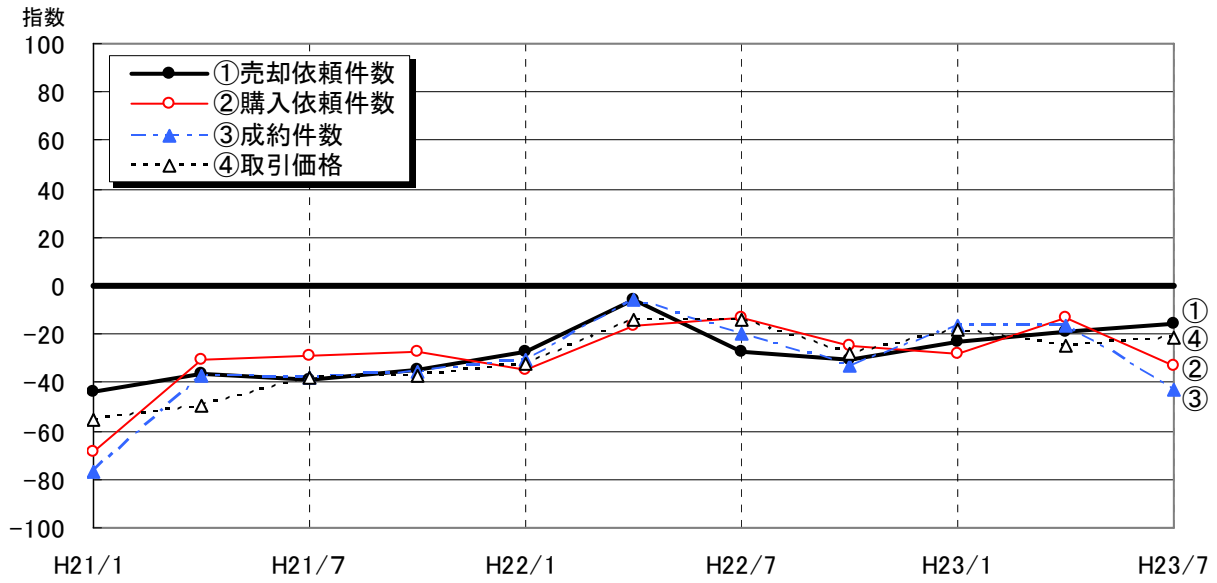
- (やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

(注) 「横ばいである」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

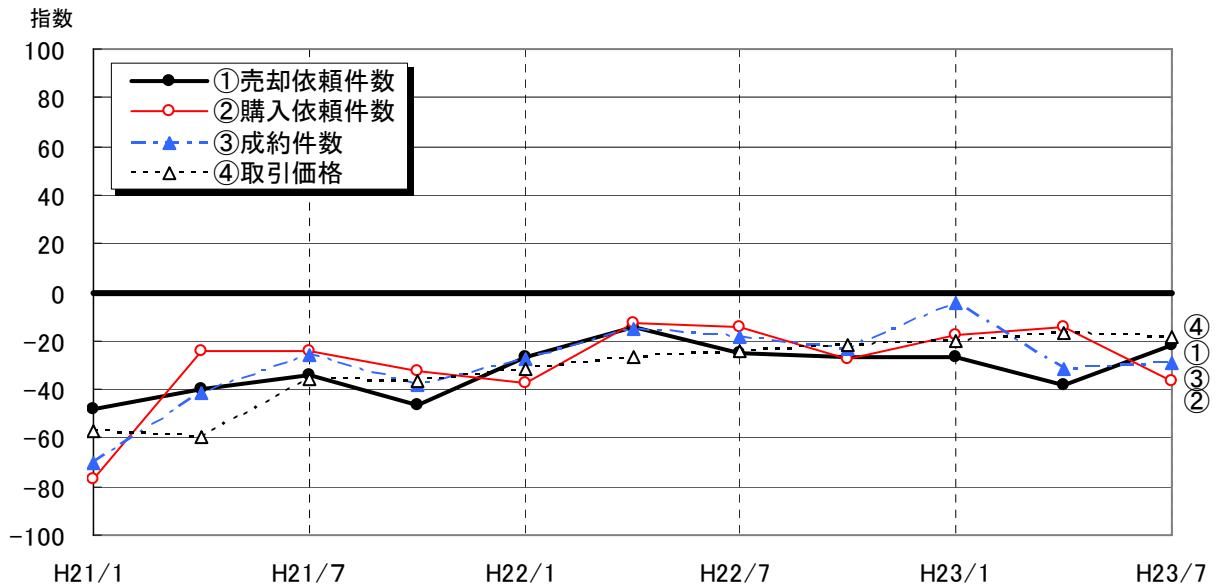
①マンション（中古等）

図表Ⅱ-2-①



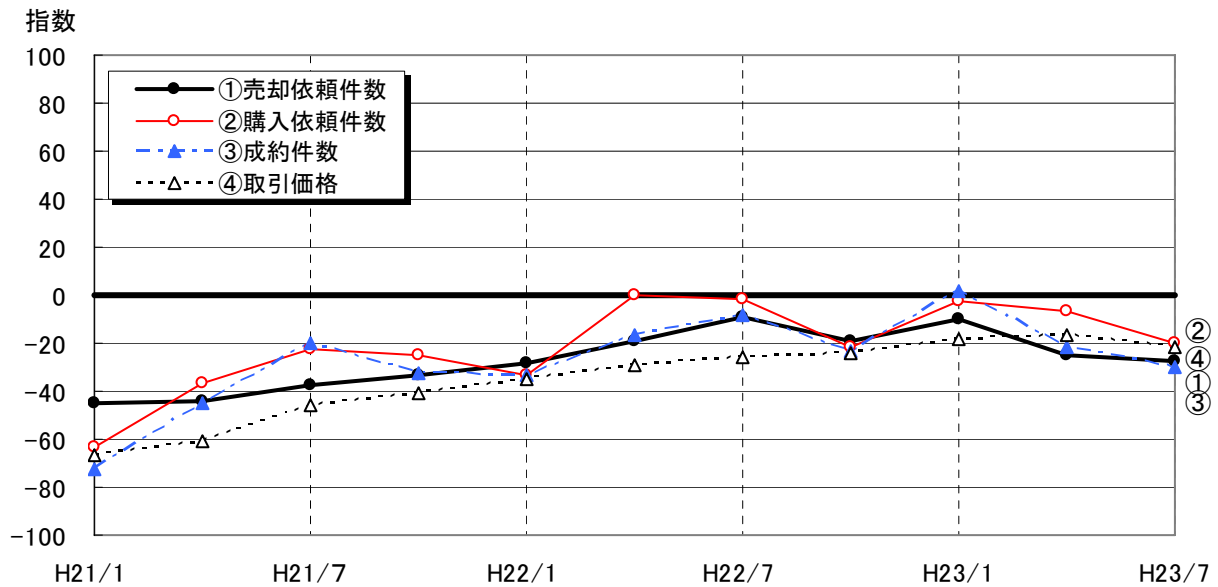
②戸建（中古等）

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11.1ポイント上昇し、22年4月以来のプラスとなった。  
 「②成約賃料動向」の指数は、前回より13.2ポイント上昇したが、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2年あまり続いている。

#### (1) 各調査の動向指数

	今回調査時点 (平成23年7月1日現在)	前回調査時点 (平成23年4月1日現在)
①空室の状況	5.0	-6.1
②成約賃料動向	-50.0	-63.2

#### 【各指数の作成方法】

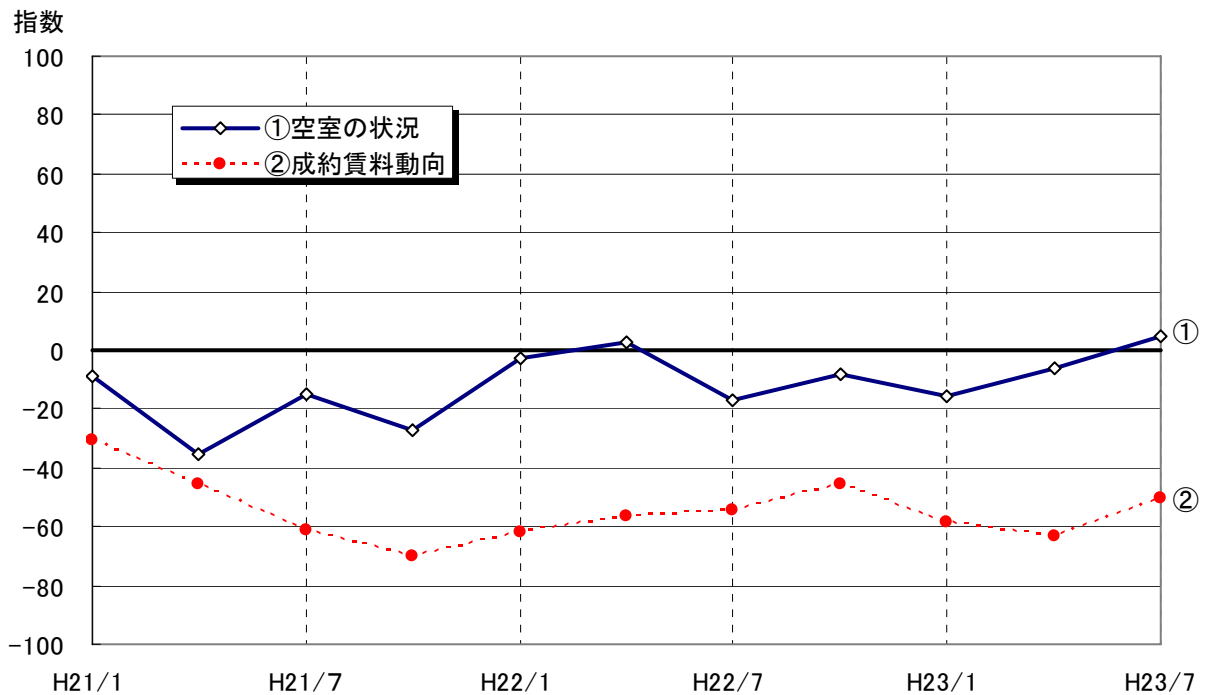
①: (減少傾向とする回答数 - 増加傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

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



#### 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 23.3 ポイント下落した。減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

「②購入依頼件数」の指数は、11.1 ポイント上昇するも、2年ぶりにマイナスに転じた前回同様、依然マイナスである。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、10.0 ポイント下落し 0 ポイントとなった。

##### (1) 各調査の動向指数

	今回調査時点 (平成 23 年 7 月 1 日現在)	前回調査時点 (平成 23 年 1 月 1 日現在)
①売却依頼件数	-33.3	-10.0
②購入依頼件数	-11.1	-22.2
③成約件数	0.0	10.0

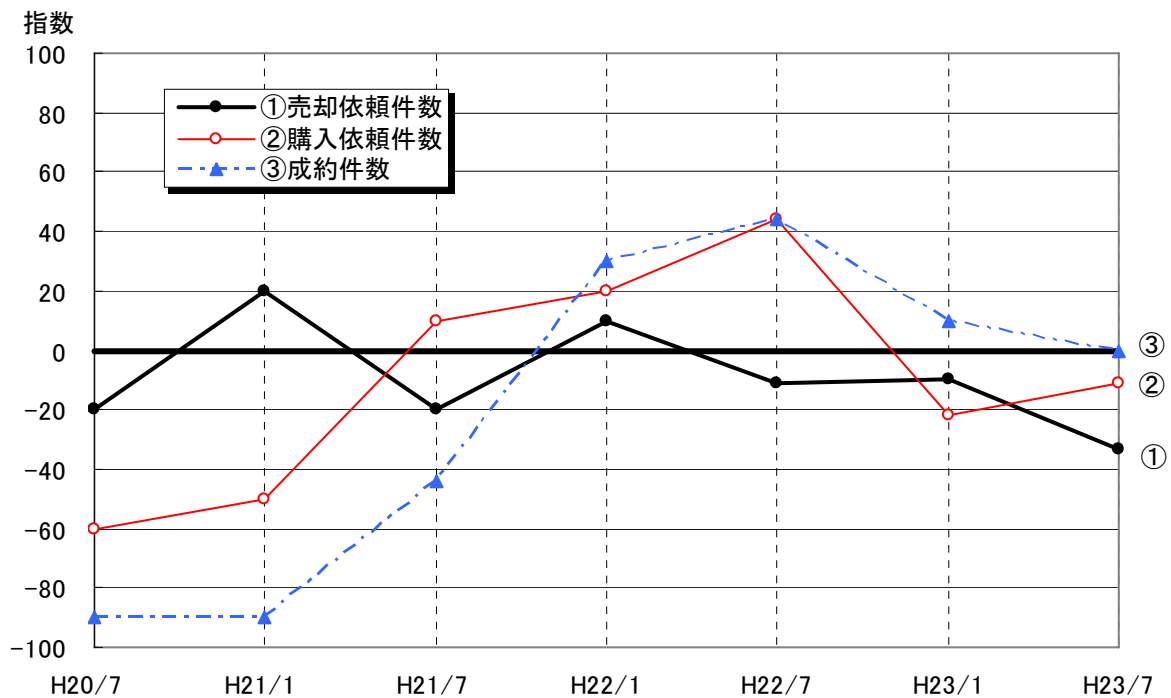
##### 【各指数の作成方法】

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）の購入に対する基本方針（指数）は前回より 21.8 ポイント下落するも依然プラスであり、購入に積極的であるとの回答が多い状況が続いている。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(19 社)が、ないとする回答数(5 社)を大きく上回った。

購入検討可能エリア別純収益利回りについては、港区は 4%後半、千代田区、中央区、新宿区、渋谷区は 5%前半、名古屋、大阪は 6%台の回答が最も多かった。前回と比較すると、港区、新宿区、大阪は変わらないが、千代田区、中央区、名古屋市は 0.5%高くなっている。

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。また名古屋、大阪は、前回「下落」とする見通しがそれぞれ 59.1%、71.7%と最も多かったが、今回、名古屋は「横ばい」が 61.5%と最も多く、大阪は、「下落」と「横ばい」が 50.0%で同数であった。

### (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 7 月 1 日現在)	前回調査時点(平成 23 年 1 月 1 日現在)
47.8	69.6

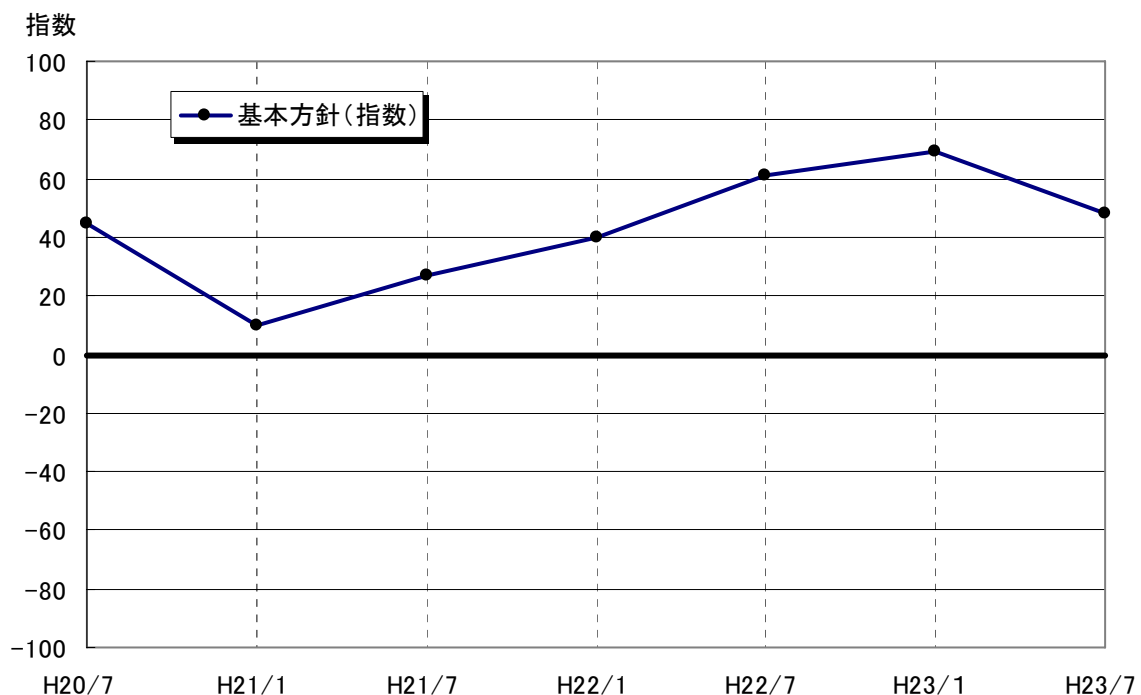
#### 【指数の作成方法】

(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	19社	ない	5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(4.3%)	5社(21.7%)	7社(30.4%)	<b>8社(34.8%)</b>	1社(4.3%)	1社(4.3%)		
中央区		4社(17.4%)	7社(30.4%)	<b>9社(39.1%)</b>	1社(4.3%)	2社(8.7%)		
港区		4社(17.4%)	<b>8社(34.8%)</b>	7社(30.4%)	3社(13.0%)	1社(4.3%)		
新宿区			5社(31.3%)	<b>6社(37.5%)</b>	2社(12.5%)	2社(12.5%)	1社(6.3%)	
渋谷区			6社(31.6%)	<b>7社(36.8%)</b>	3社(15.8%)	3社(15.8%)		
名古屋市				1社(16.7%)		<b>4社(66.7%)</b>	1社(16.7%)	
大阪市				1社(20.0%)	1社(20.0%)	<b>3社(60.0%)</b>		

(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24年1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 (29.2%)	1社 (4.2%)	<b>16社 (66.7%)</b>
銀座・有楽町など	5社 (20.8%)	1社 (4.2%)	<b>18社 (75.0%)</b>
青山・六本木・赤坂など	4社 (16.7%)	2社 (8.3%)	<b>18社 (75.0%)</b>
新橋・虎ノ門など	2社 (8.3%)	3社 (12.5%)	<b>19社 (79.2%)</b>
新宿・四谷など	1社 (4.2%)	3社 (12.5%)	<b>20社 (83.3%)</b>
渋谷・原宿など	1社 (4.2%)	3社 (12.5%)	<b>20社 (83.3%)</b>
名古屋(名古屋駅前地区など)	0社 (0.0%)	9社 (37.5%)	<b>15社 (62.5%)</b>
大阪(梅田地区など)	0社 (0.0%)	<b>12社 (50.0%)</b>	<b>12社 (50.0%)</b>

## 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、196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	48	36	75.0%
不動産流通業（住宅地）	73	69	94.5%
ビル賃貸業	30	26	86.7%
不動産流通業（商業地）	12	9	75.0%
不動産投資家	33	24	72.7%
計	196	164	83.7%

#### 【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