

不動産業業況等調査結果（平成24年1月実施）

平成24年2月24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24年1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。

現在の経営状況について、「住宅・宅地分譲業」は、22年4月に業況感が大幅に回復して以降、ゼロ近傍で推移している。「不動産流通業（住宅地）」は、23年1月まで緩やかな上昇傾向を続けてきたが、以降1年間、-20ポイント前後でおおむね横ばいで推移している。「ビル賃貸業」は、23年7月までは-40ポイント前後で推移し低迷していたが、今回-24.0ポイントとなり、前回から続いて若干の回復を見せた。「不動産流通業（商業地）」は、前回広げたマイナス幅を押し戻し、前々回並みの-6.3ポイントとなった。

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」は前回より好転し若干のプラスに転じ、「不動産流通業（住宅地）」は依然マイナスであるもののゼロ近くまで上昇した。「ビル賃貸業」は若干、「不動産流通業（商業地）」は大幅にポイントを下げた。

1. 不動産業業況指数

| | 今回調査時点 (平成24年1月1日現在) | | 前回調査時点 (平成23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 | 1.4 | 6.5 | -6.5 |
| (2) 不動産流通業（住宅地） | -26.1 | -2.9 | -27.2 | -19.9 |
| (3) ビル賃貸業 | -24.0 | -14.0 | -32.0 | -10.0 |

| | 今回調査時点 (平成24年1月1日現在) | | 前回調査時点 (平成23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） | -6.3 | 0.0 | -16.7 | 33.3 |

【指数の作成方法】

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

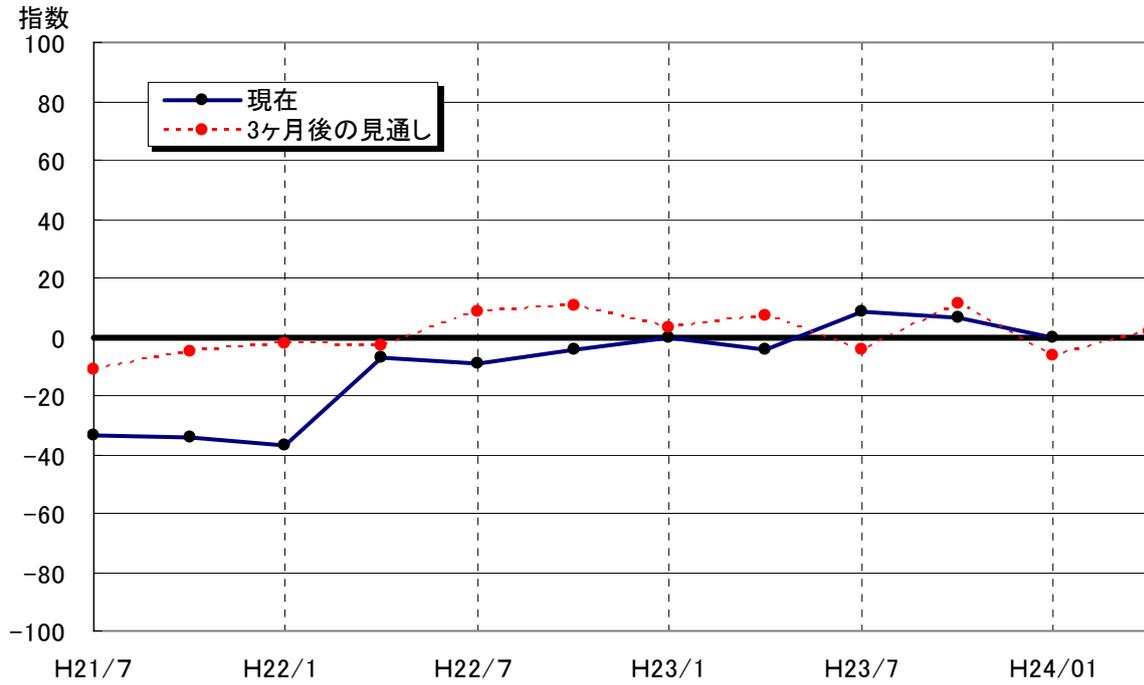
(注) 「普通」、「変わらない」の回答は0として算定。

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

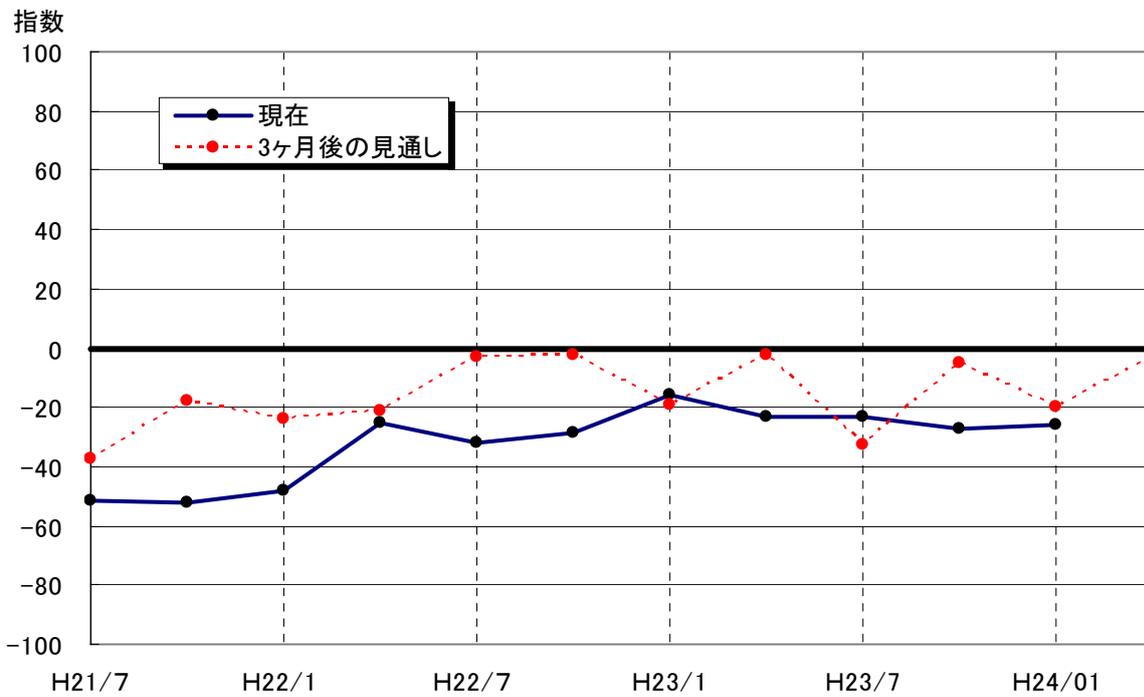
(1) 住宅・宅地分譲業

図表 I-1



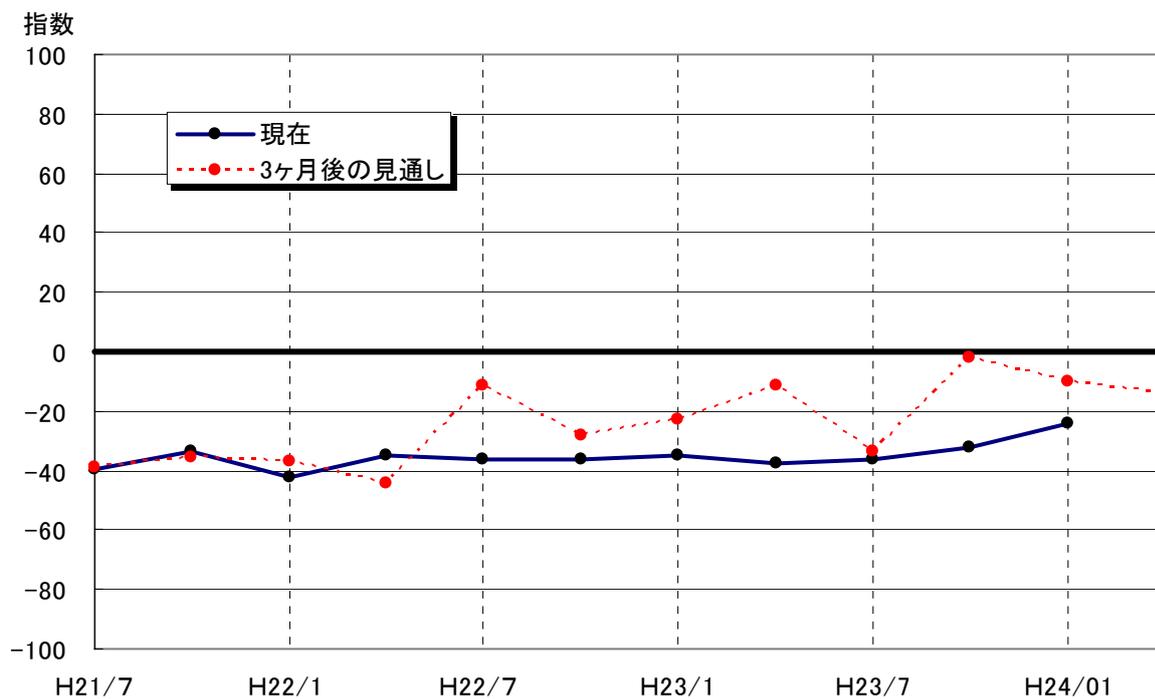
(2) 不動産流通業 (住宅地)

図表 I-2



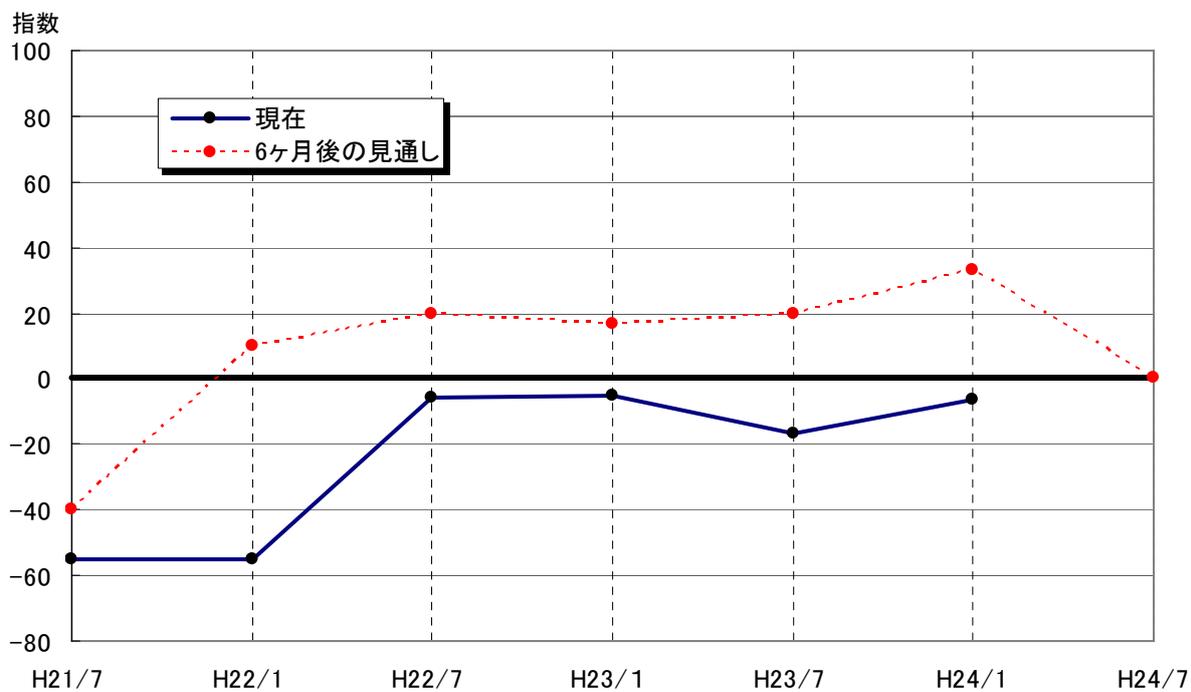
(3) ビル賃貸業

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、前は9ヶ月ぶりにプラスに転じたが、今回は0.0ポイントに下落した。
 「②モデルルーム来場者数」の指数は、23年4月以降、3期続けて悪化している。
 「③成約件数」の指数は、22年10月から1年以上にわたりプラスを維持してきたが、今回マイナスへ転じた。
 「④在庫戸数」の指数は前回より16.3ポイント上昇し回復を見せた。在庫戸数が減少傾向にあるという見方は2年以上続いている。
 「⑤販売価格の動向」の指数は、マイナスが続いているが、さらに前回より11.1ポイント下落した。
 今回の住宅・宅地分譲業の業況感は、在庫戸数を除き、悪化傾向にある。

(1) 各調査の動向指数

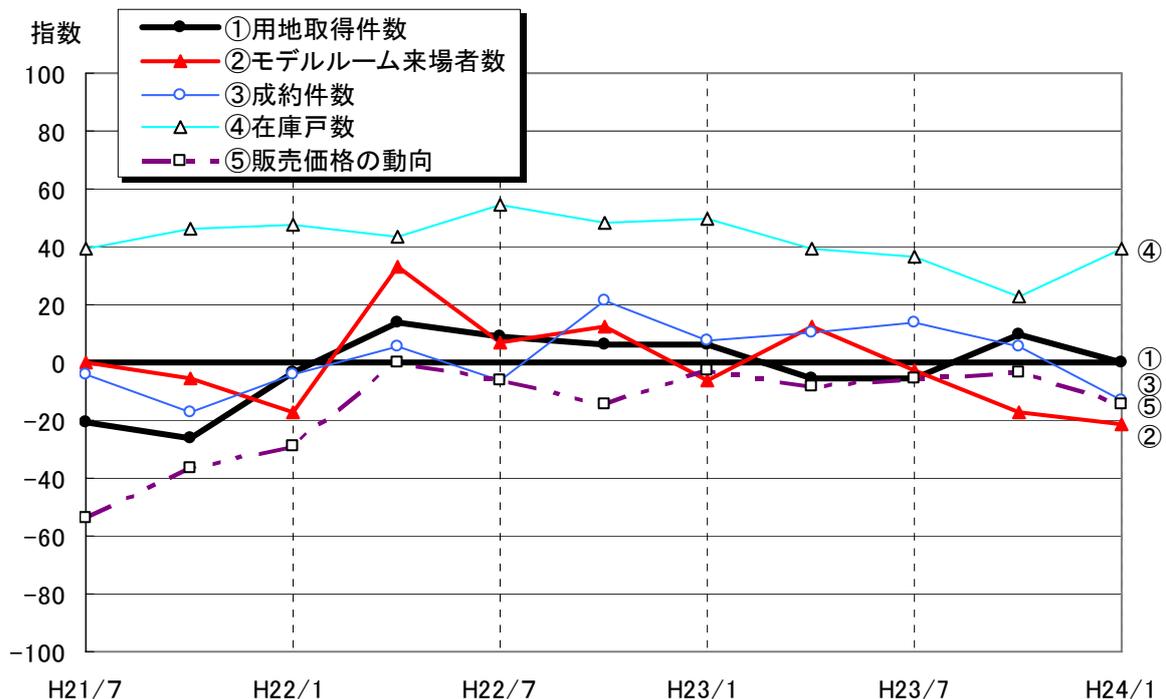
| 項目 | 今回調査時点 (平成24年1月1日現在) | 前回調査時点 (平成23年10月1日現在) |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| ①用地取得件数 | 0.0 | 10.0 |
| ②モデルルーム来場者数 | -21.2 | -17.2 |
| ③成約件数 | -13.1 | 5.4 |
| ④在庫戸数 | 39.3 | 23.0 |
| ⑤販売価格の動向 | -14.3 | -3.2 |

【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」「③成約件数」「④取引価格」の各指数は、前回よりそれぞれ1.4ポイント、19.3ポイント、1.7ポイント、0.5ポイント下落した。全ての指数で前回からマイナス幅が拡大しており、マンション市場の低迷感がうかがえる。

戸建(中古等)

「①売却依頼件数」「②購入依頼件数」の各指数が、前回よりそれぞれ7.4ポイント、5.8ポイント下落しているのに対し、「③成約件数」「④取引価格」の各指数は、それぞれ1.6ポイント、8.3ポイント上昇したが、いずれの指数も依然としてマイナスである。

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、前回よりわずかに上昇したが、依然としていずれの指数もマイナスであり、減少（下落）傾向にあるとの見方が多い状況にある。

(1) 各調査の動向指数

| | | 今回調査時点 (平成24年1月1日現在) | 前回調査時点 (平成23年10月1日現在) |
|----------------|---------|-------------------------|--------------------------|
| マンション (中古等) | ①売却依頼件数 | -16.4 | -15.0 |
| | ②購入依頼件数 | -39.3 | -20.0 |
| | ③成約件数 | -32.8 | -31.1 |
| | ④取引価格 | -19.4 | -18.9 |
| 戸建 (中古等) | ①売却依頼件数 | -30.8 | -23.4 |
| | ②購入依頼件数 | -27.7 | -21.9 |
| | ③成約件数 | -28.1 | -29.7 |
| | ④取引価格 | -15.9 | -24.2 |
| 土地 | ①売却依頼件数 | -13.6 | -16.9 |
| | ②購入依頼件数 | -12.1 | -12.3 |
| | ③成約件数 | -12.1 | -12.3 |
| | ④取引価格 | -12.7 | -29.9 |

【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)

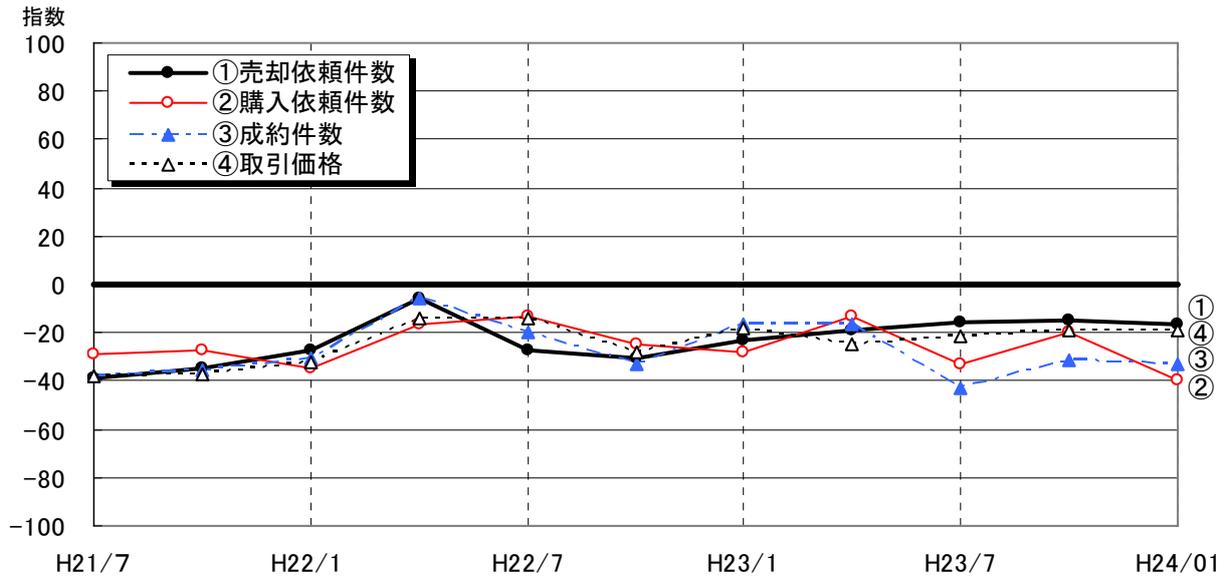
- (やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

(注) 「横ばいである」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

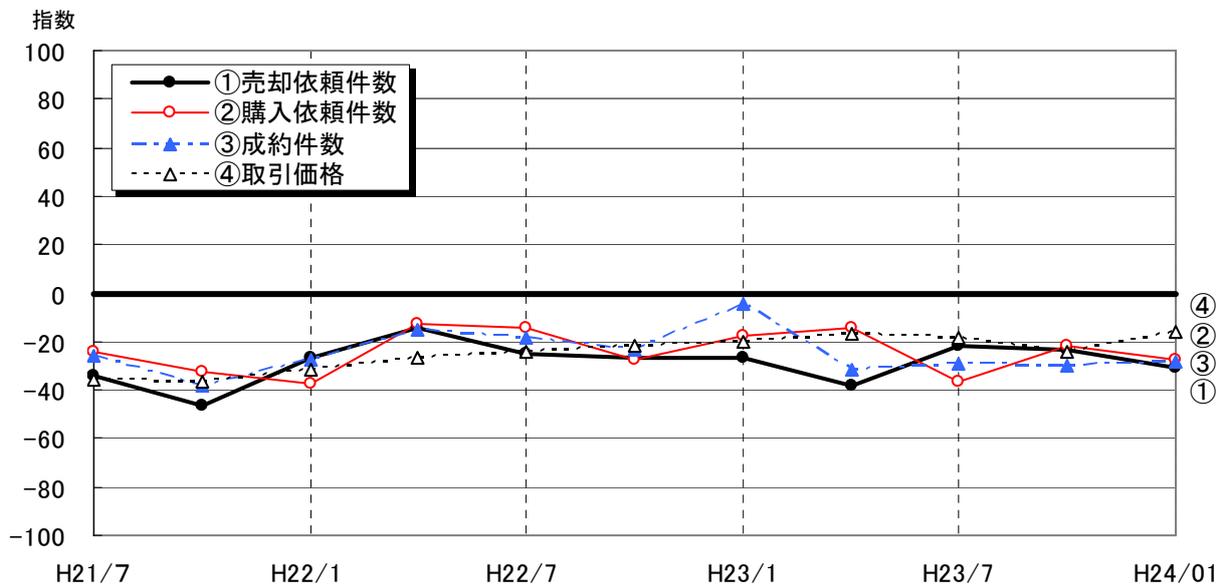
①マンション（中古等）

図表Ⅱ-2-①



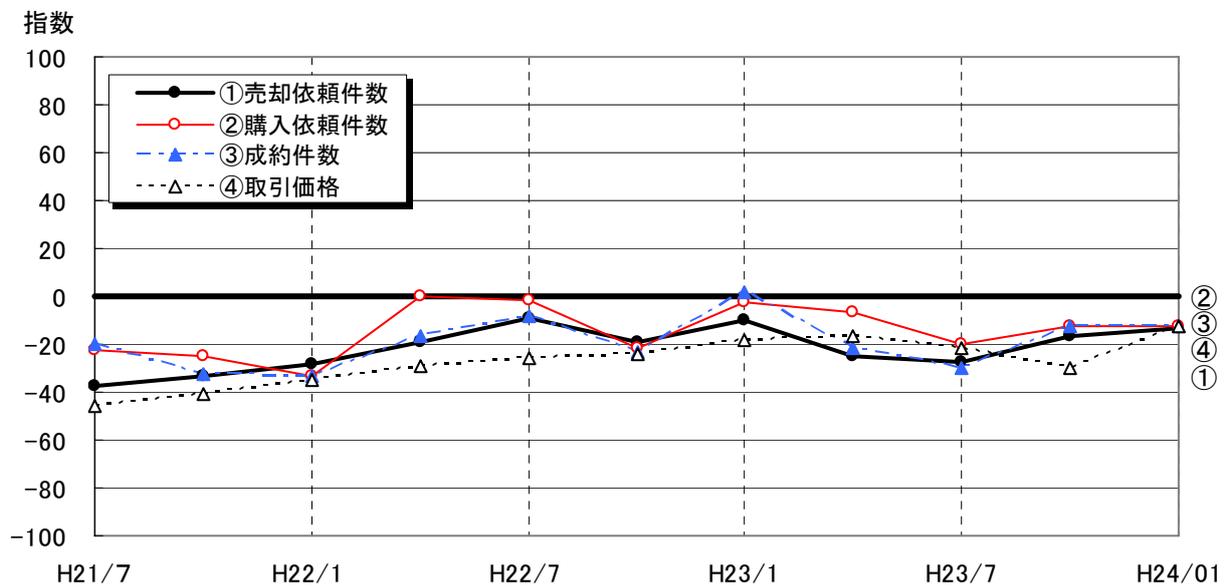
②戸建（中古等）

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10.7ポイント下落し、2期連続で低下している。

「②成約賃料動向」の指数は、前回より22.3ポイント下落した。21年4月以降、おおむね-40から-70ポイントの間で推移しており、成約賃料が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長期化している。

(1) 各調査の動向指数

| | 今回調査時点 (平成24年1月1日現在) | 前回調査時点 (平成23年10月1日現在) |
|---------|-------------------------|--------------------------|
| ①空室の状況 | -15.8 | -5.1 |
| ②成約賃料動向 | -57.1 | -34.8 |

【各指数の作成方法】

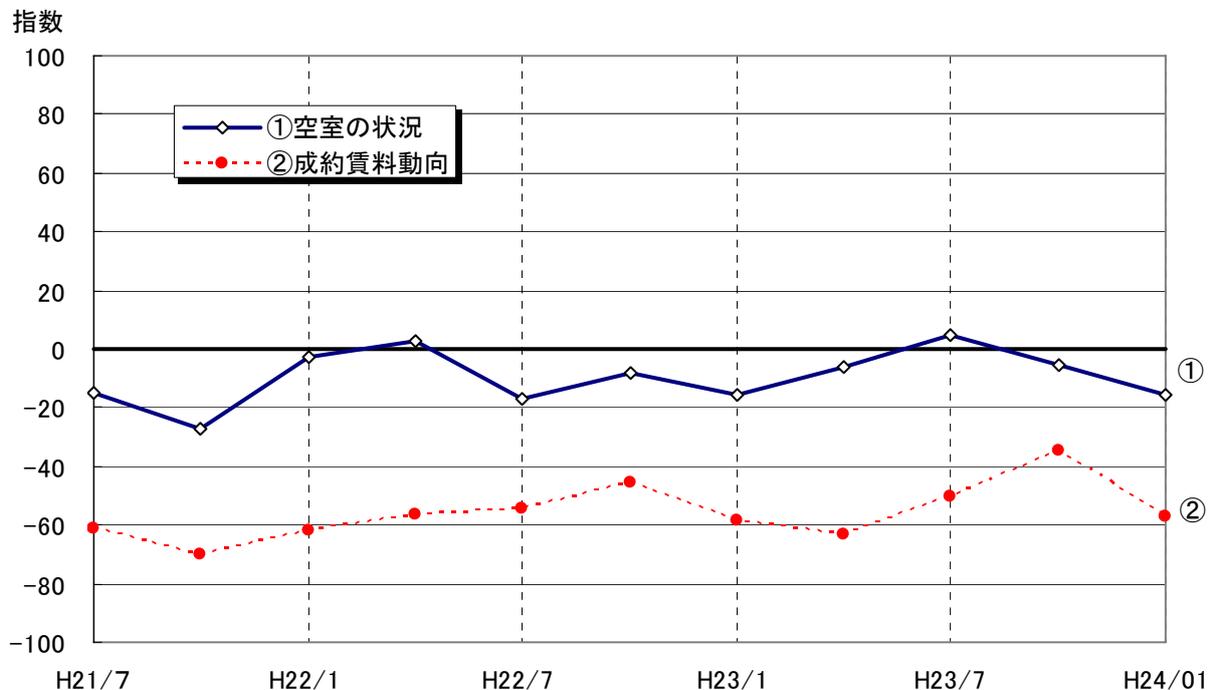
①: (減少傾向とする回答数 - 増加傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

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、前回から 70.8 ポイント上昇し、プラスに転じた。売却依頼物件が増加傾向にあるとの見方が増えた。

「②購入依頼件数」の指数は、26.4 ポイント下落した。マイナスが 1 年続いており、購入依頼が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、25.0 ポイント上昇し、2 期連続の落ち込みから回復している。

(1) 各調査の動向指数

| | 今回調査時点 (平成 24 年 1 月 1 日現在) | 前回調査時点 (平成 23 年 7 月 1 日現在) |
|---------|-------------------------------|-------------------------------|
| ①売却依頼件数 | 37.5 | -33.3 |
| ②購入依頼件数 | -37.5 | -11.1 |
| ③成約件数 | 25.0 | 0.0 |

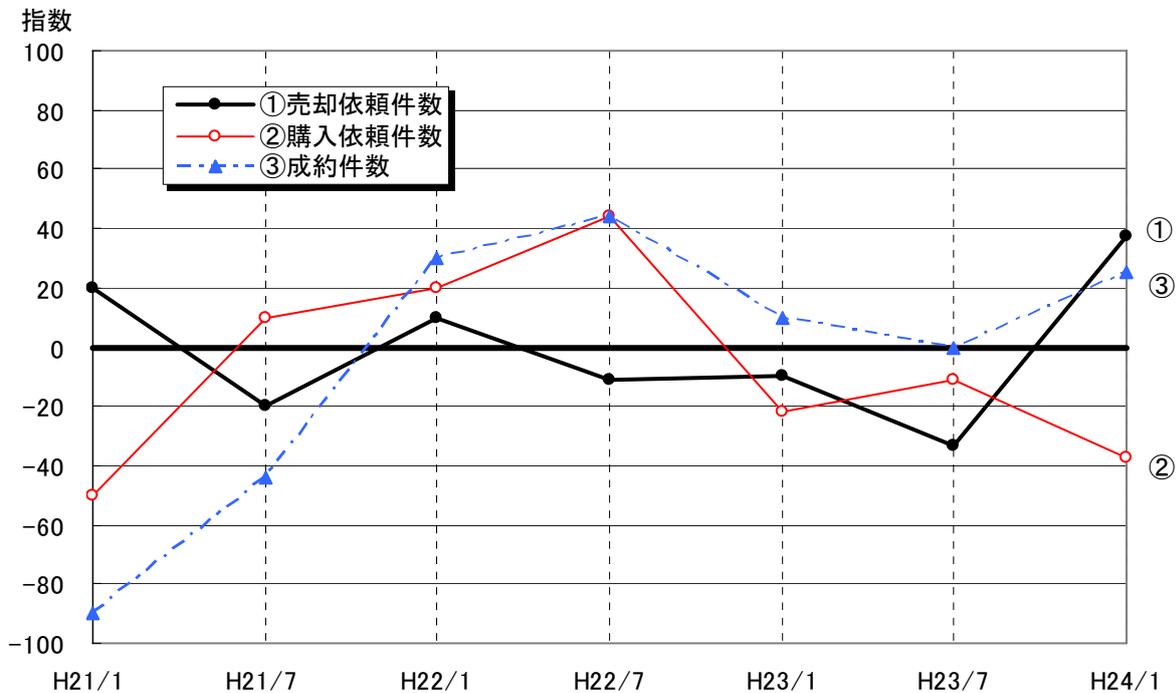
【各指数の作成方法】

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、前回からほぼ横ばいで推移し 48.0 ポイントとなっており、依然として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(17 社)が、ないとする回答数(8 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、千代田区は 4%前半、中央区、港区、新宿区、渋谷区は 4%後半、名古屋、大阪は 5%後半～6%台の回答が最も多かった。前回と比較すると、首都圏でおおむね 0.5%低下している。

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、前回と同様に「横ばい」とする見方が多勢を占めた（56%～84.6%）。とくに、日本橋・八重洲、銀座・有楽町、青山・六本木・赤坂では「上昇」から「横ばい」へ、名古屋、大阪では「下落」から「横ばい」へのシフトが見られる。一方、新橋・虎ノ門、新宿・四谷、渋谷・原宿では「上昇」の回答が増加した。

(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 24 年 1 月 1 日現在) | 前回調査時点(平成 23 年 7 月 1 日現在) |
|---------------------------|---------------------------|
| 48.0 | 47.8 |

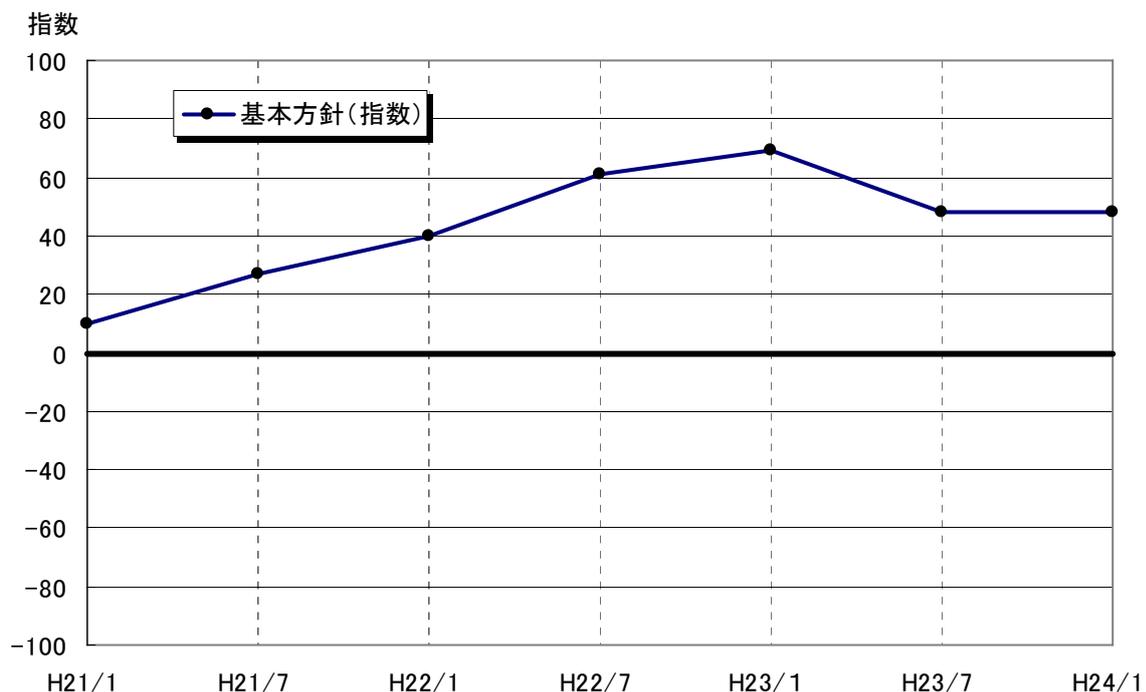
【指数の作成方法】

(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(8.3%) | 9社(37.5%) | 6社(25.0%) | 4社(16.7%) | 3社(12.5%) | | | |
| 中央区 | | 7社(30.4%) | 10社(43.5%) | 4社(17.4%) | 1社(4.3%) | 1社(4.3%) | | |
| 港区 | | 7社(29.2%) | 9社(37.5%) | 5社(20.8%) | 3社(12.5%) | | | |
| 新宿区 | | | 7社(41.2%) | 6社(35.3%) | 3社(17.6%) | 1社(5.9%) | | |
| 渋谷区 | | | 8社(44.4%) | 6社(33.3%) | 3社(16.7%) | 1社(5.6%) | | |
| 名古屋市 | | | | | 3社(42.9%) | 4社(57.1%) | | |
| 大阪市 | | | 1社(14.3%) | | 3社(42.9%) | 3社(42.9%) | | |

(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 | 4社 (15.4%) | 1社 (3.8%) | 21社 (80.8%) |
| 銀座・有楽町など | 3社 (11.5%) | 1社 (3.8%) | 22社 (84.6%) |
| 青山・六本木・赤坂など | 2社 (7.7%) | 3社 (11.5%) | 21社 (80.8%) |
| 新橋・虎ノ門など | 3社 (11.5%) | 3社 (11.5%) | 20社 (76.9%) |
| 新宿・四谷など | 2社 (7.7%) | 4社 (15.4%) | 20社 (76.9%) |
| 渋谷・原宿など | 3社 (11.5%) | 1社 (3.8%) | 22社 (84.6%) |
| 名古屋(名古屋駅前地区など) | 0社 (0.0%) | 7社 (28.0%) | 18社 (72.0%) |
| 大阪(梅田地区など) | 0社 (0.0%) | 11社 (44.0%) | 14社 (56.0%) |

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、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 | 50 | 35 | 70.0% |
| 不動産流通業（住宅地） | 72 | 69 | 95.8% |
| ビル賃貸業 | 29 | 25 | 86.2% |
| 不動産流通業（商業地） | 12 | 8 | 66.7% |
| 不動産投資家 | 33 | 26 | 78.8% |
| 計 | 196 | 163 | 83.2% |

【照会先】

財団法人 土地総合研究所 研究部 研究員 大越 利之

TEL:03-3509-6972

FAX:03-3509-6975

e-mail:gyoukyou@tochi.or.jp