

不動産業業況等調査結果（平成24年4月）

平成24年5月25日
一般財団法人 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。

「住宅・宅地分譲業」の現在の経営状況は、22年4月以降ゼロ近傍で推移しており、今回も前回の0.0ポイントとほぼ横ばいの1.6ポイントとなった。

「不動産流通業（住宅地）」の現在の経営状況は、22年4月以降-20ポイント前後で推移していたが、今回は前回調査からマイナス幅が11.9ポイント縮小し、-14.2ポイントとなった。

「ビル賃貸業」の現在の経営状況は、マイナスの状況が続いているが、23年4月以降上昇傾向にあり、1年間でマイナス幅が約20ポイント縮小した。

3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（住宅地）」において前回とおおむね横ばい、「ビル賃貸業」で約4年ぶりにプラスとなった。

1. 不動産業業況指数

	今回調査時点 (平成24年4月1日現在)		前回調査時点 (平成24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	1.6	1.6	0.0	1.4
(2) 不動産流通業（住宅地）	-14.2	-3.0	-26.1	-2.9
(3) ビル賃貸業	-18.0	6.0	-24.0	-14.0

【指数の作成方法】

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

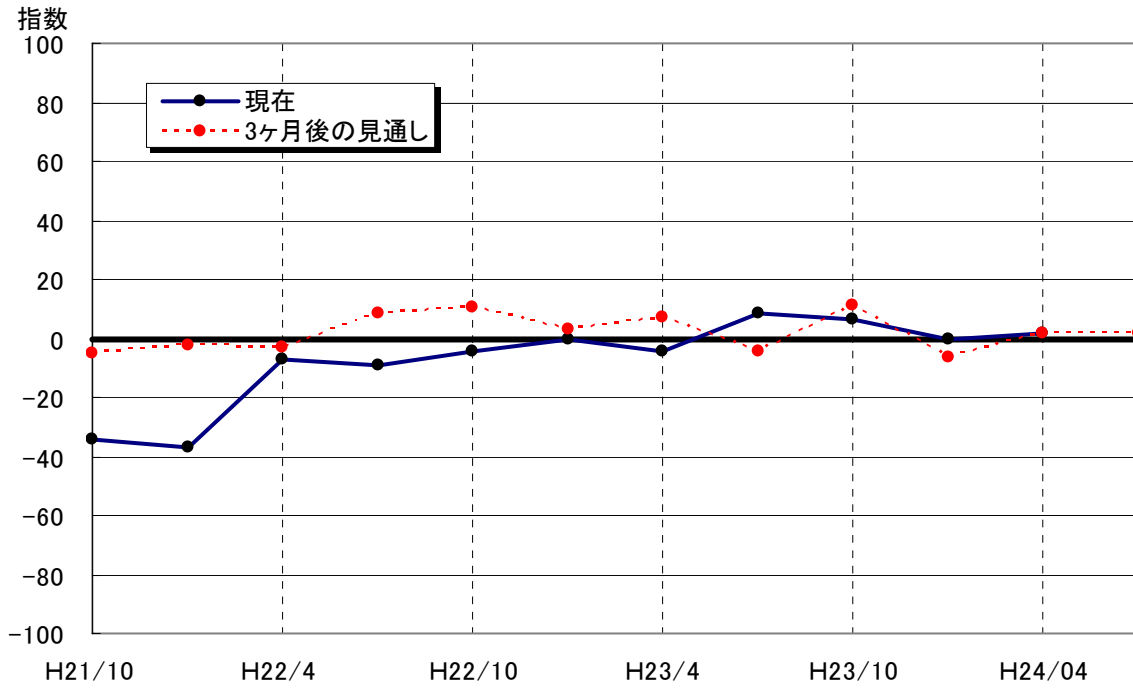
(注) 「普通」、「変わらない」の回答は0として算定。

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

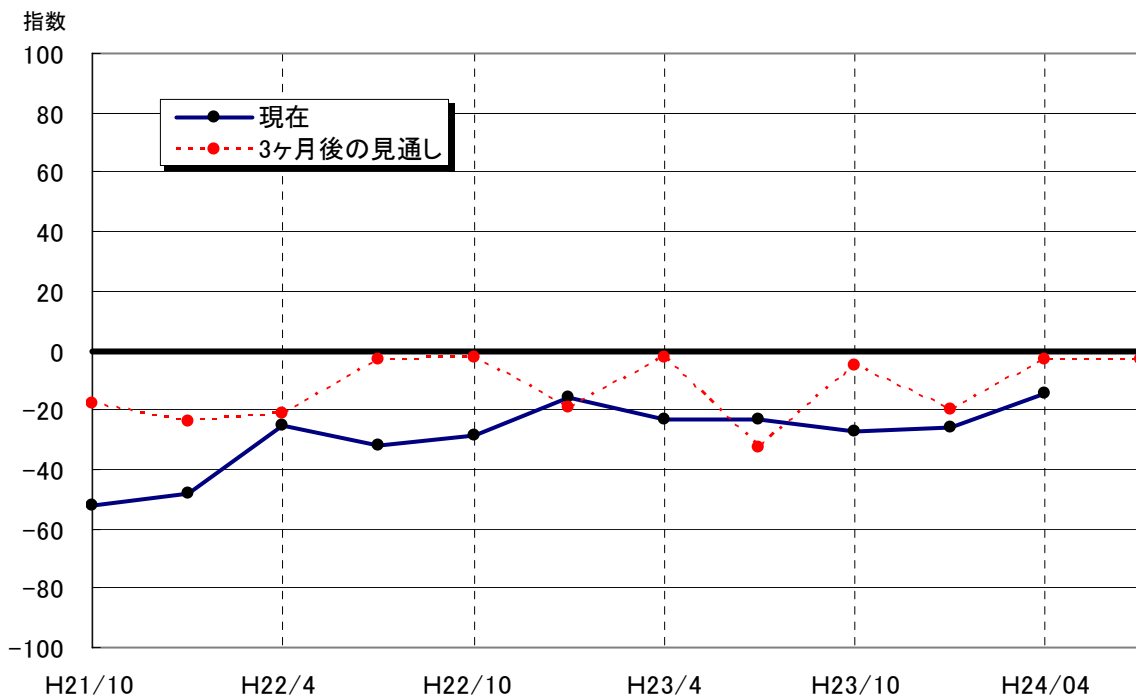
(1) 住宅・宅地分譲業

図表 I-1



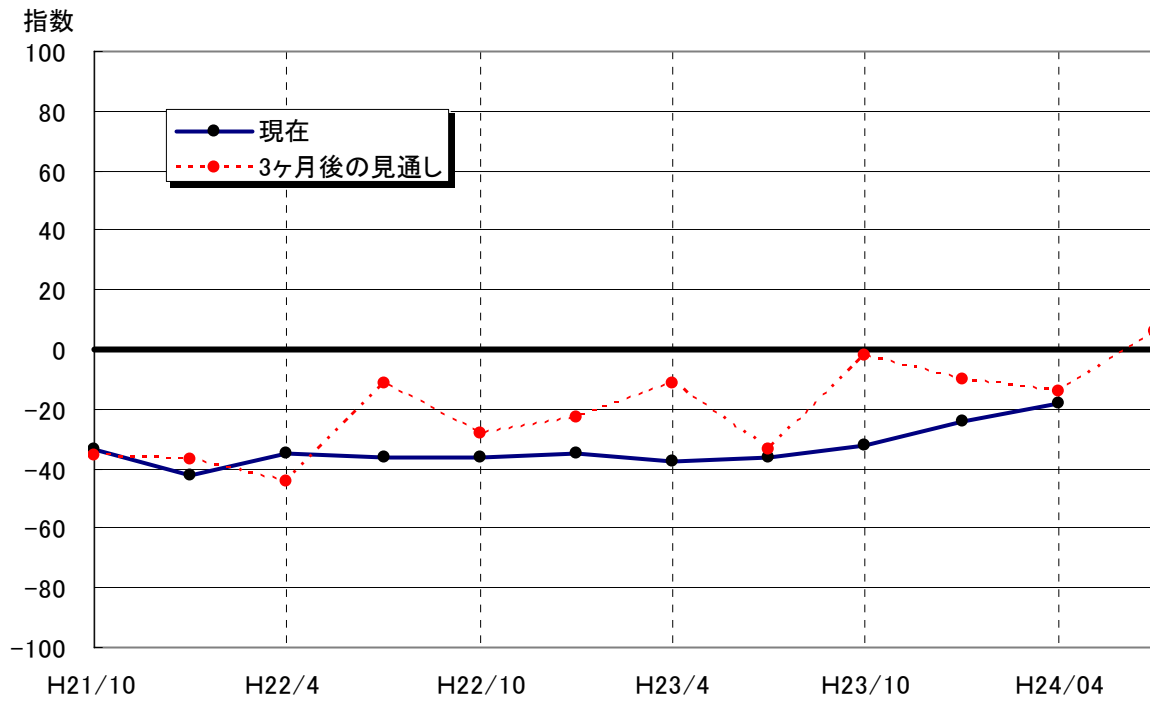
(2) 不動産流通業（住宅地）

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、前回の0.0ポイントから16.1ポイント上昇した。
 「②モデルルーム来場者数」の指数は、前回の-21.2ポイントから大幅に上昇し、51.7ポイントとなった。
 「③成約件数」の指数は、前回の-13.1ポイントからプラスに転じ、20.5ポイントとなった。
 「④在庫戸数」の指数は3.4ポイント下落し、減少傾向は21年4月以来3年続いている。
 「⑤販売価格の動向」の指数は、約1年間-10ポイント前後で推移してきたが、今回は前回の-14.3ポイントから0.0ポイントに上昇した。
 今回の個々の指数の上昇等の動きから、全体として業況が改善傾向にあると判断される。

(1) 各調査の動向指数

項目	今回調査時点 (平成24年4月1日現在)	前回調査時点 (平成24年1月1日現在)
①用地取得件数	16.1	0.0
②モデルルーム来場者数	51.7	-21.2
③成約件数	20.5	-13.1
④在庫戸数	35.9	39.3
⑤販売価格の動向	0.0	-14.3

【各指数の作成方法】

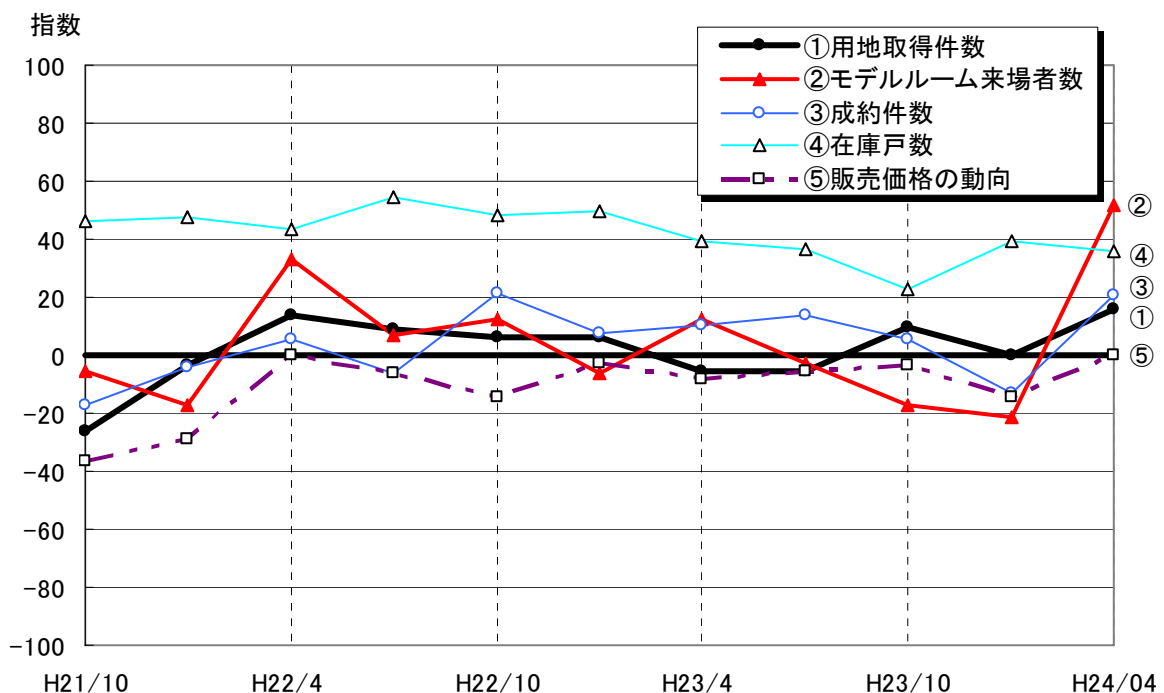
①②③⑤: {増加(上昇)したとする回答数 - 減少(下落)したとする回答数} ÷ 全回答数 × 100

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」「②購入依頼件数」「③成約件数」「④取引価格」の各指数は、前回からそれぞれ14.8ポイント、39.3ポイント、26.2ポイント、9.6ポイント上昇した。

戸建(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、前回からそれぞれ10.5ポイント、32.4ポイント、13.8ポイント、3.4ポイント上昇した。いずれの指数も4年以上マイナスが続いていたが、今回、購入依頼件数がプラスに転じた。

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」の各指数は、前回よりそれぞれ16.6ポイント、29.0ポイント、18.2ポイント、4.4ポイント上昇した。いずれの指数も長期にわたりマイナスが続いていたが、取引価格を除く3つの指数はプラスに転じた。

(1) 各調査の動向指数

		今回調査時点 (平成24年4月1日現在)	前回調査時点 (平成24年1月1日現在)
マンション (中古等)	①売却依頼件数	-1.6	-16.4
	②購入依頼件数	0.0	-39.3
	③成約件数	-6.6	-32.8
	④取引価格	-9.8	-19.4
戸建 (中古等)	①売却依頼件数	-20.3	-30.8
	②購入依頼件数	4.7	-27.7
	③成約件数	-14.3	-28.1
	④取引価格	-12.5	-15.9
土地	①売却依頼件数	3.0	-13.6
	②購入依頼件数	16.9	-12.1
	③成約件数	6.1	-12.1
	④取引価格	-8.3	-12.7

【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)

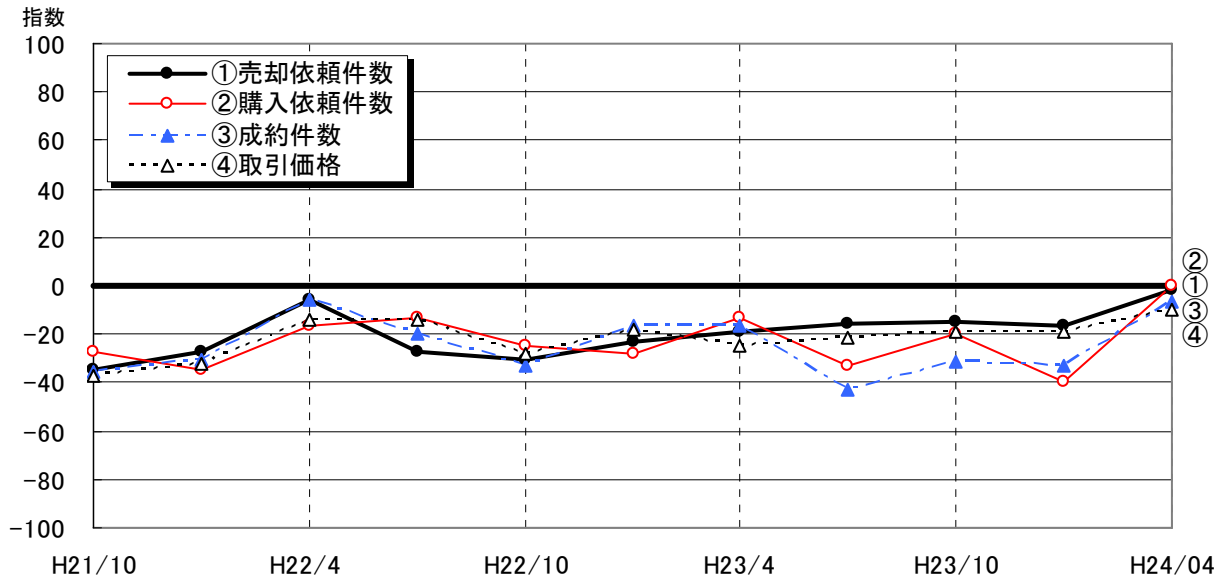
- (やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

(注) 「横ばいである」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

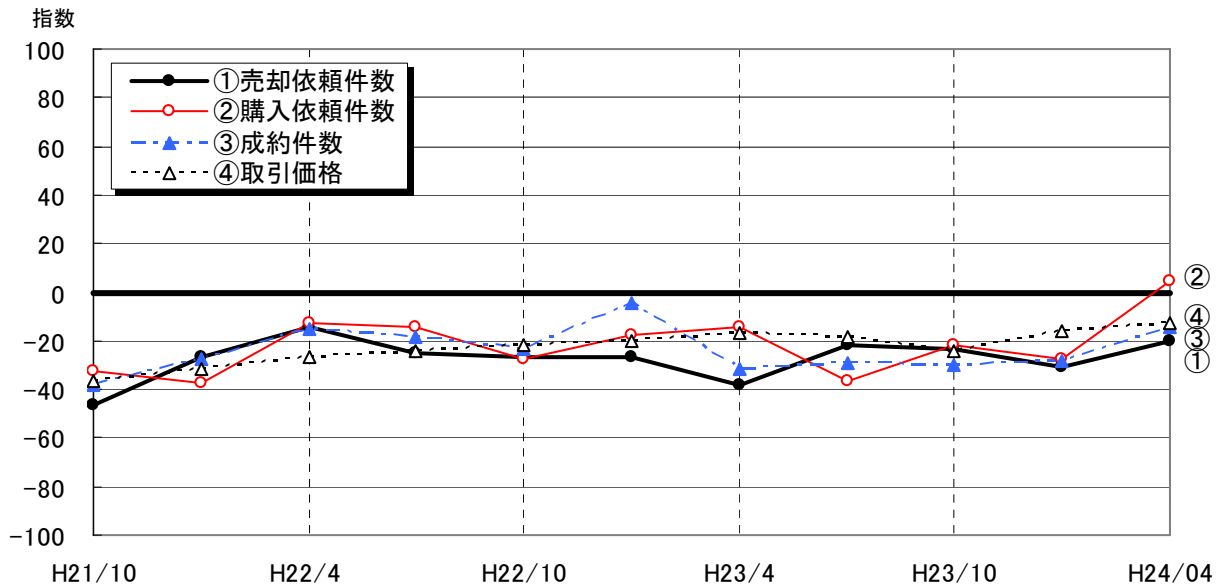
①マンション (中古等)

図表Ⅱ-2-①



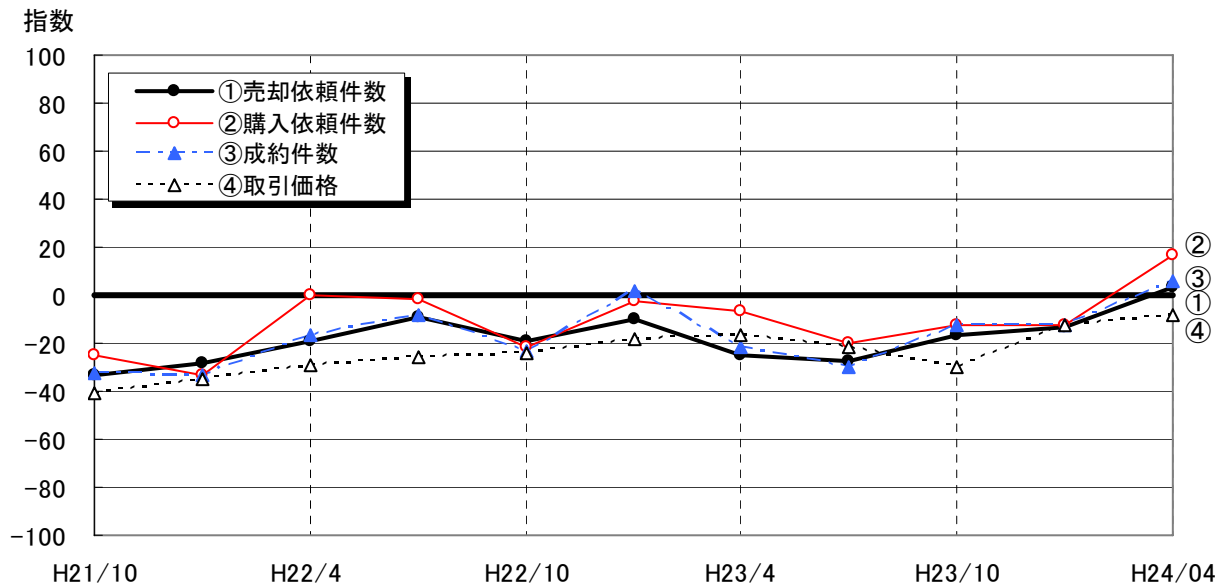
②戸建 (中古等)

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、23年7月以来2期ぶりにプラスとなり、空室が減少傾向にあるとの見方が増加傾向にあるとの見方を上回った。

「②成約賃料動向」の指数は、前回より26.7ポイント上昇し-30.4ポイントとなった。20年10月以降3年以上マイナスで推移しており、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4月1日現在)	前回調査時点 (平成24年1月1日現在)
①空室の状況	10.8	-15.8
②成約賃料動向	-30.4	-57.1

【各指数の作成方法】

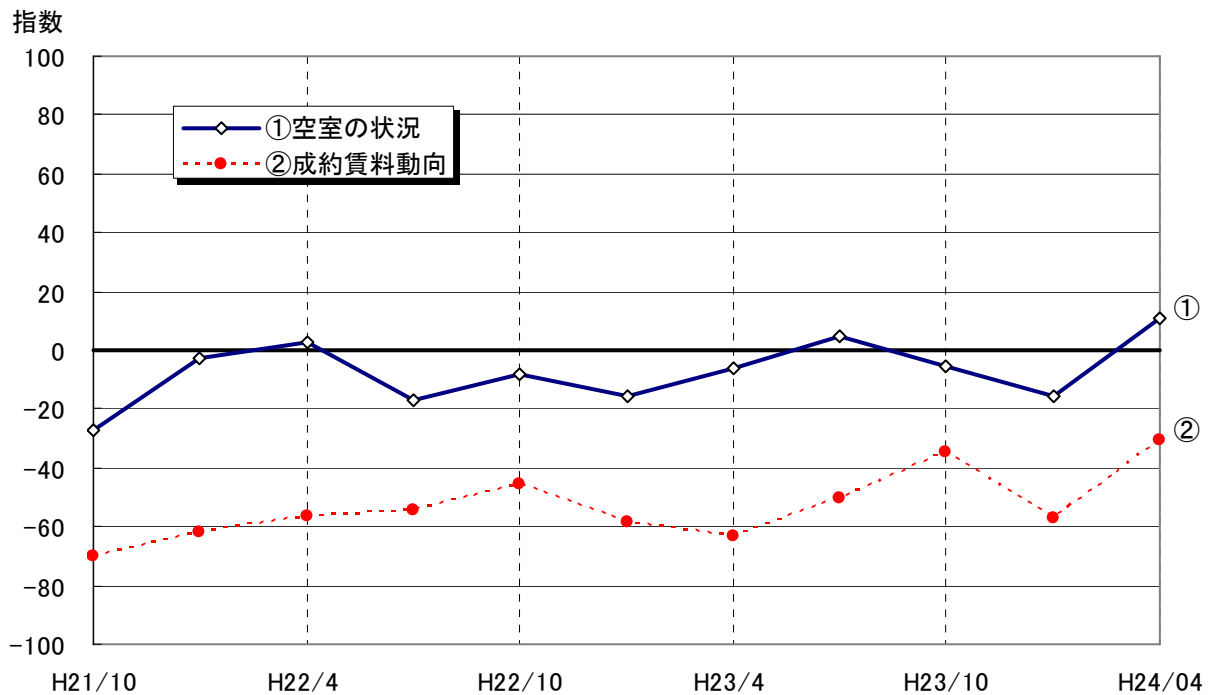
①: (減少傾向とする回答数 - 増加傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

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ならびに不動産流通（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、150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

一般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	32	64.0%
不動産流通業（住宅地）	72	67	93.1%
ビル賃貸業	28	25	89.3%
計	150	124	82.7%

【照会先】

一般財団法人 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