

不動産業業況等調査結果（平成24年7月）

平成24年8月22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。

現在の経営状況については、「住宅・宅地分譲業」は、マイナスに転じ -1.7 ポイント（前回1.6 ポイント）となった。「不動産流通業（住宅地）」は、-20.1 ポイントとなり、23年1月以降 -20 ポイント前後で推移している。「ビル賃貸業」は、23年7月から1年間マイナス幅を縮小してきたが、今回は前回から 2.8 ポイント下落し、-20.8 ポイントとなった。「不動産流通業（商業地）」は、20年1月以降マイナスの状況が続いていたが、今回は 0.0 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」は前回の1.6 ポイントからマイナスに転じ -1.7 ポイント、「不動産流通業（住宅地）」はマイナス幅を広げ -14.9 ポイントとなった。「ビル賃貸業」は前回から 2.0 ポイント下げ 4.0 ポイントとなったもの2期続けてのプラスとなった。「不動産流通業（商業地）」は前回と横ばいの 0.0 ポイントとなった。

1. 不動産業業況指標

	今回調査時点 (平成24年7月1日現在)		前回調査時点 (平成24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	-1.7	-1.7	1.6	1.6
(2) 不動産流通業（住宅地）	-20.1	-14.9	-14.2	-3.0
(3) ビル賃貸業	-20.8	4.0	-18.0	6.0

	今回調査時点 (平成24年7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	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）	0.0	0.0	-6.3	0.0

【指標の作成方法】

$$\{(良いとする回答数 \times 2 + やや良いとする回答数) - (やや悪いとする回答数 + 悪いとする回答数 \times 2)\}$$

$$\div 2 \div \text{全回答者数} \times 100$$

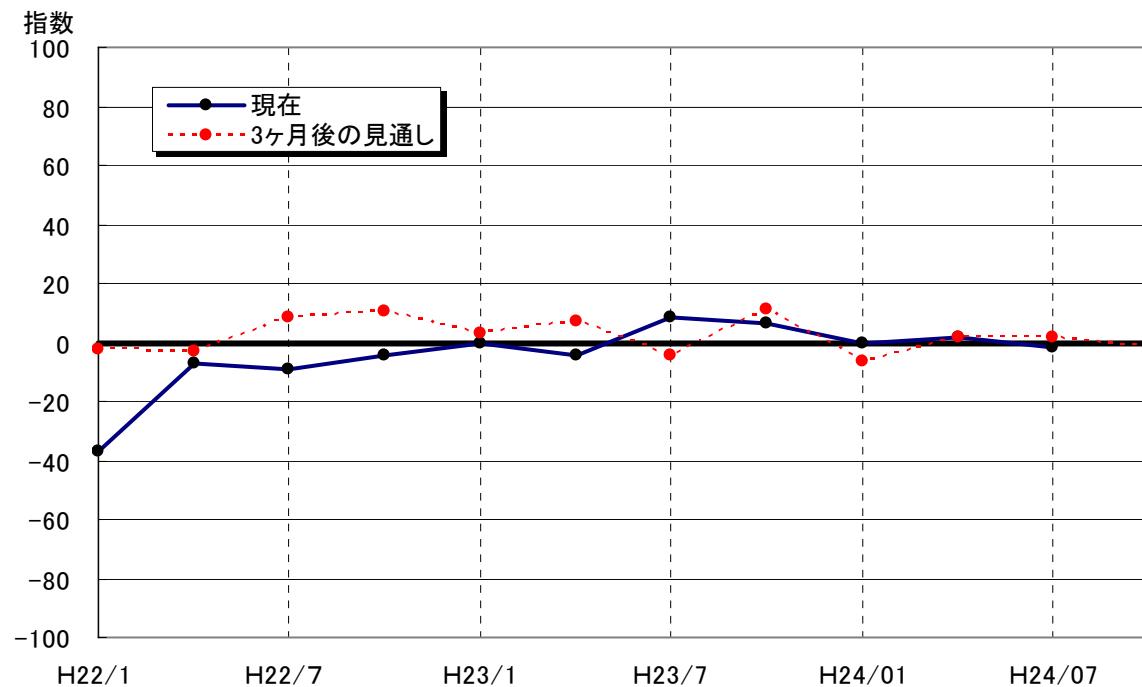
(注) 「普通」、「変わらない」の回答は0として算定。

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

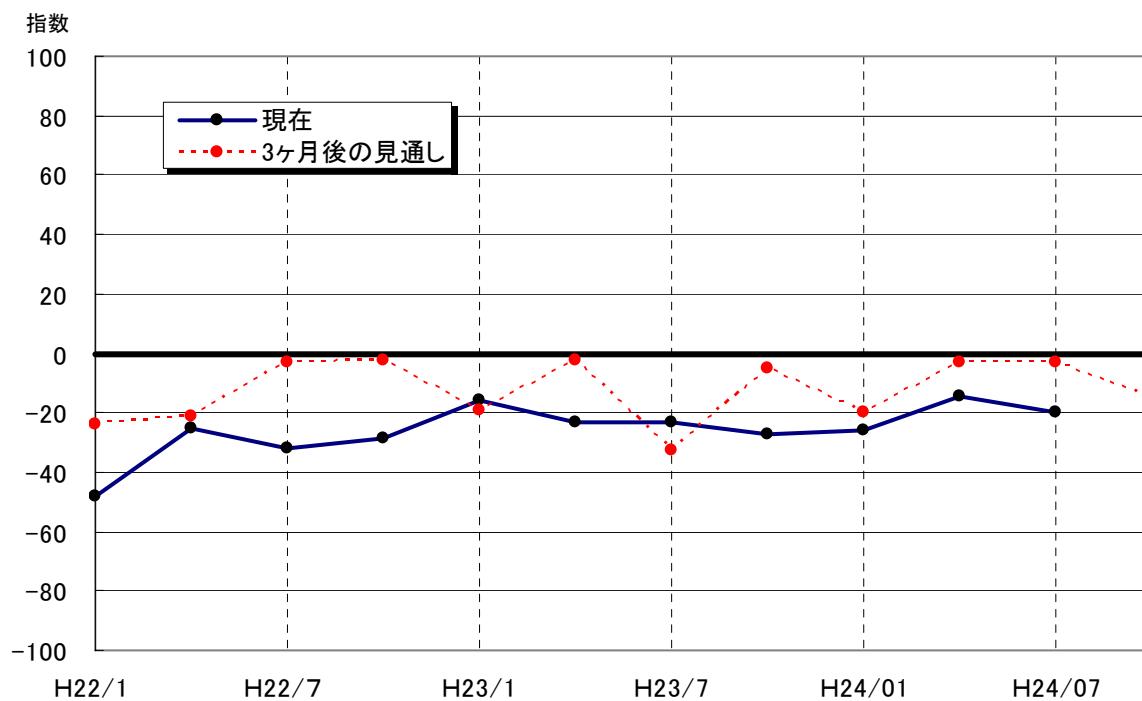
(1) 住宅・宅地分譲業

図表 I -1



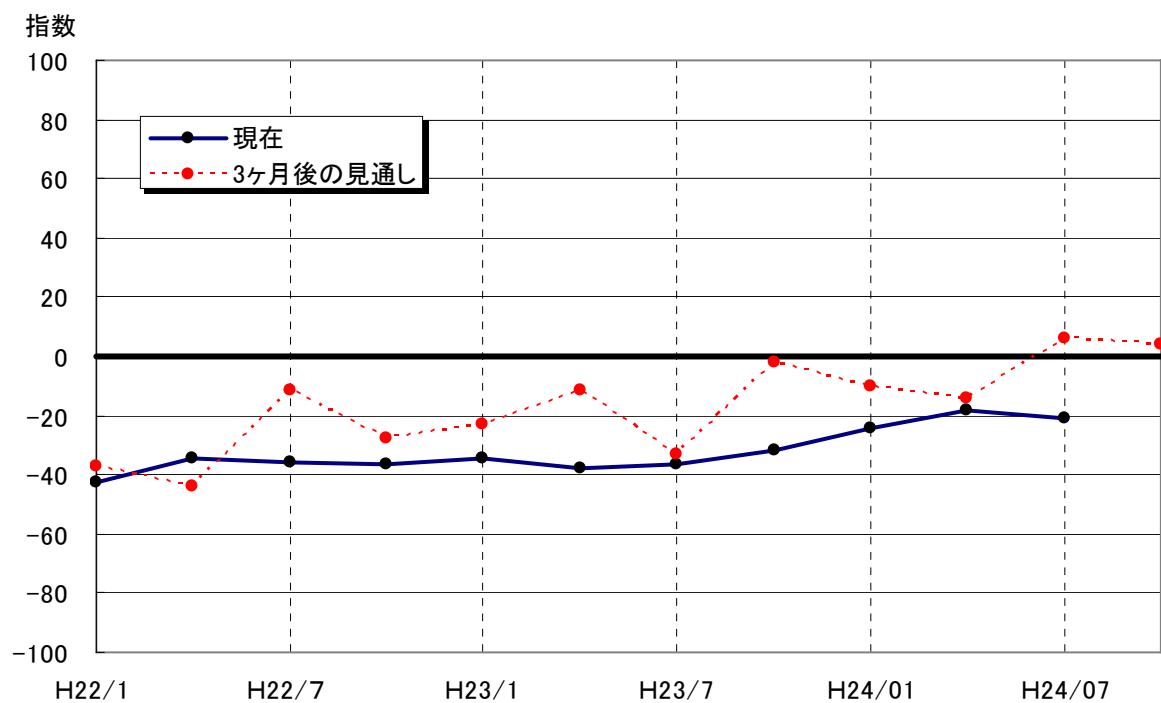
(2) 不動産流通業（住宅地）

図表 I -2



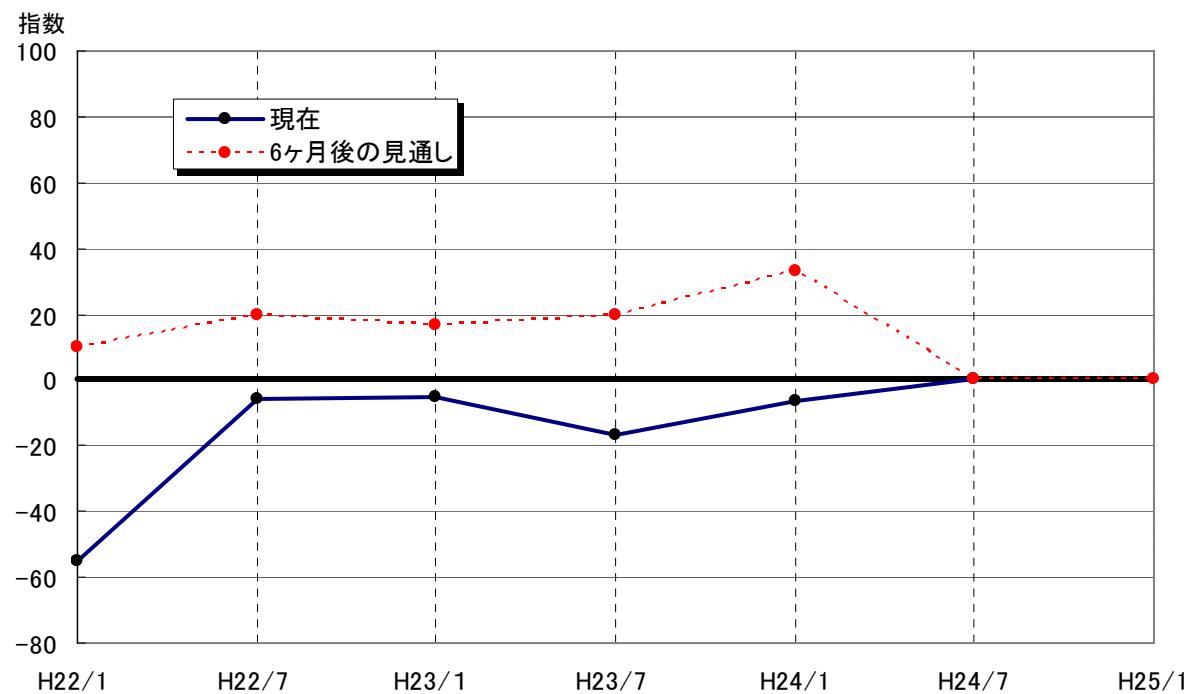
(3) ビル賃貸業

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、前回から 12.8 ポイント下落し、3.3 ポイントとなった。
 「②モデルルーム来場者数」の指数は、前回大幅に上昇し 3 期ぶりにプラスとなったが、再びマイナスに転じ、-33.3 ポイントとなった。
 「③成約件数」の指数は、前回の 20.5 ポイントからマイナスに転じ、-3.9 ポイントとなった。
 「④在庫戸数」の指数は、2 期続けて下落しているものの、20.5 ポイントでプラスを維持しており、在庫戸数が減少傾向にあるとの見方が多い状況は 3 年以上続いている。
 「⑤販売価格の動向」の指数は、6.7 ポイントで約 4 年ぶりにプラスとなり、販売価格が上昇したとする回答が下落したとする回答を上回った。

(1) 各調査の動向指数

項目	今回調査時点 (平成 24 年 7 月 1 日現在)	前回調査時点 (平成 24 年 4 月 1 日現在)
①用地取得件数	3.3	16.1
②モデルルーム来場者数	-33.3	51.7
③成約件数	-3.9	20.5
④在庫戸数	25.0	35.9
⑤販売価格の動向	6.7	0.0

【各指標の作成方法】

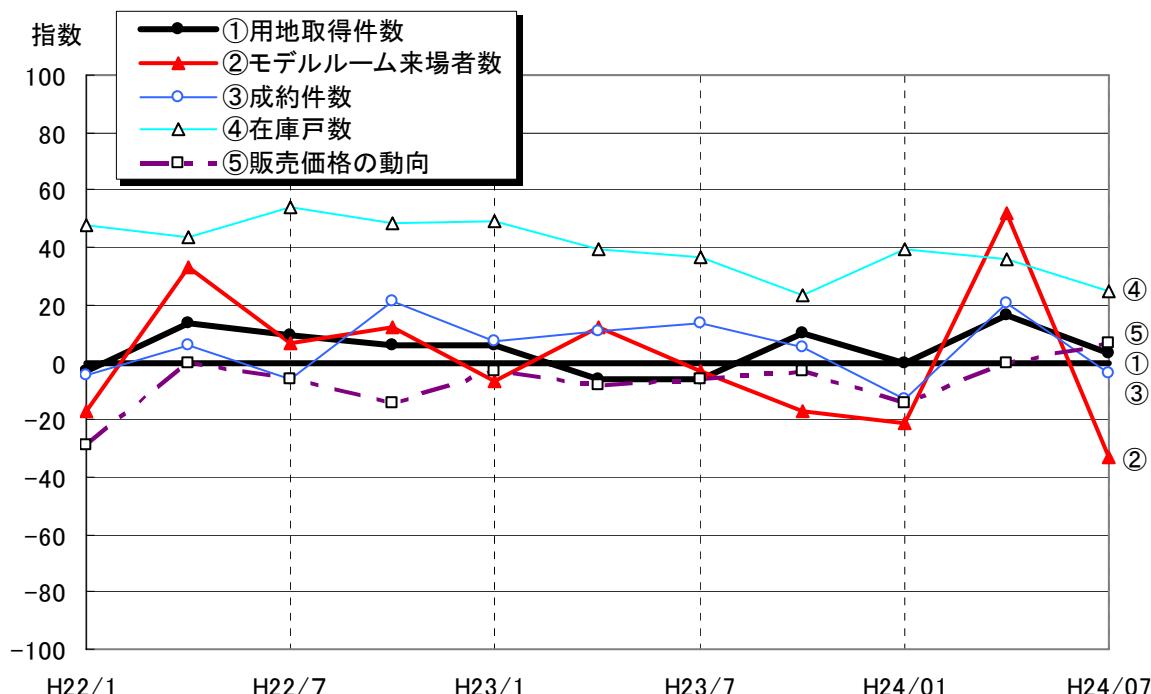
①②③⑤: {増加(上昇)したとする回答数 - 減少(下落)したとする回答数} ÷ 全回答数 × 100

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」の各指標は、前回からそれぞれ30.6ポイント、37.3ポイント、18.0ポイント、8.0ポイント下落し、すべての指標がマイナスとなった。
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」の各指標は、前回からそれぞれ9.2ポイント、32.1ポイント、10.7ポイント、2.6ポイント下落した。前回 約4年ぶりにプラスとなった購入依頼件数は、再びマイナスに転じた。
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」の各指標は、前回からそれぞれ21.5ポイント、38.8ポイント、18.6ポイント、9.9ポイント下落した。特に購入依頼件数の指標の下落幅が大きい。

(1) 各調査の動向指標

		今回調査時点 (平成24年7月1日現在)	前回調査時点 (平成24年4月1日現在)
マンション (中古等)	①売却依頼件数	-32.2	-1.6
	②購入依頼件数	-37.3	0.0
	③成約件数	-24.6	-6.6
	④取引価格	-17.8	-9.8
戸建 (中古等)	①売却依頼件数	-29.5	-20.3
	②購入依頼件数	-27.4	4.7
	③成約件数	-25.0	-14.3
	④取引価格	-15.1	-12.5
土地	①売却依頼件数	-18.5	3.0
	②購入依頼件数	-21.9	16.9
	③成約件数	-12.5	6.1
	④取引価格	-18.2	-8.3

【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)}

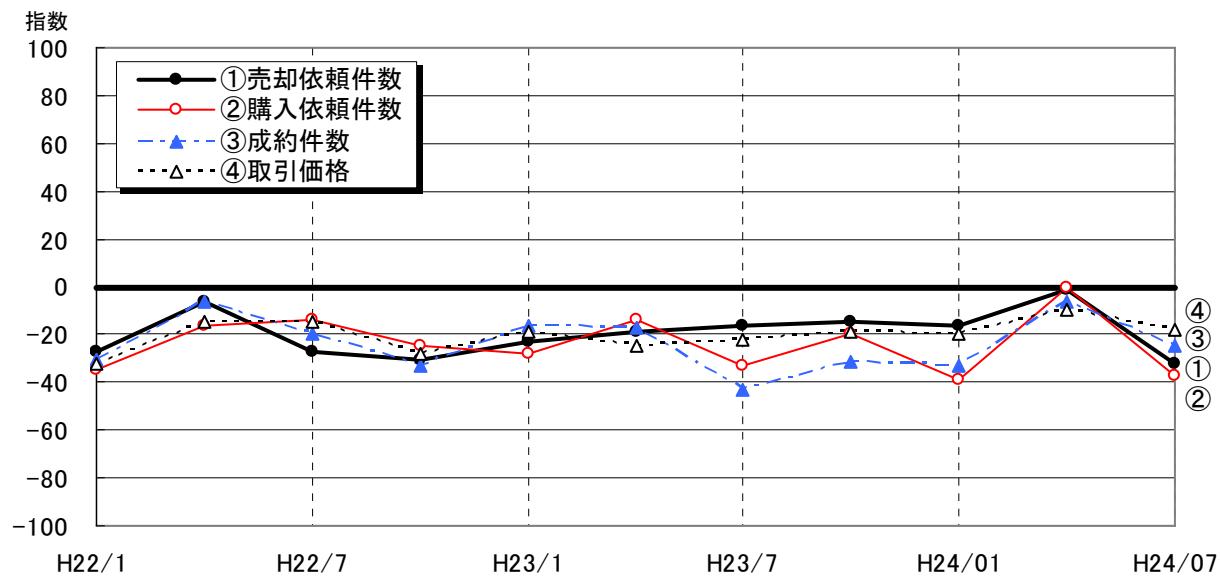
-(やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

(注) 「横ばいである」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

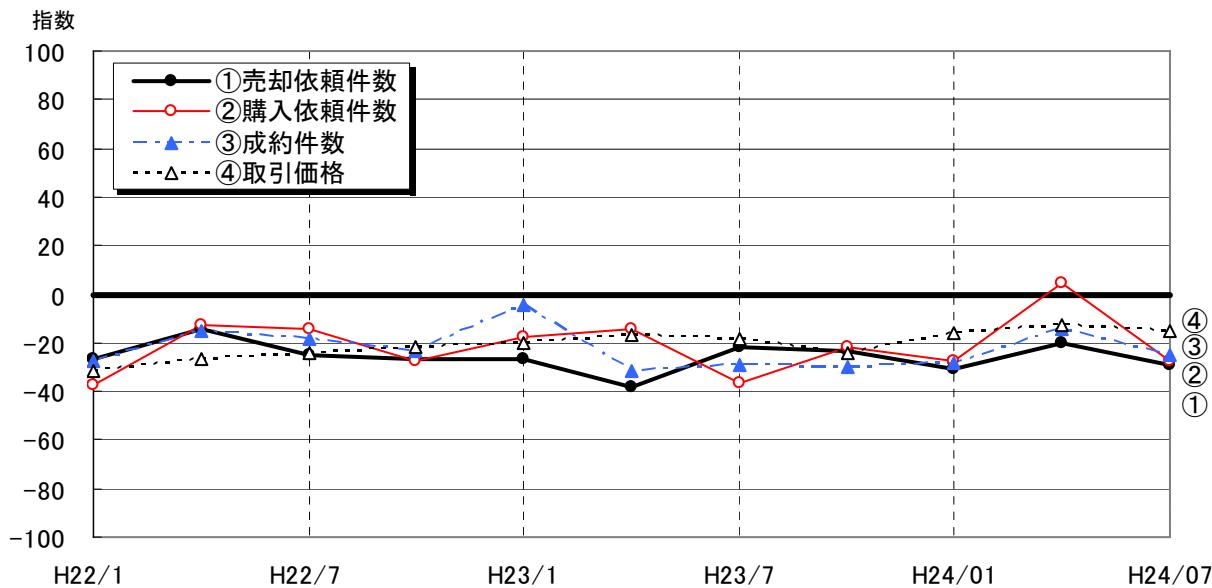
①マンション（中古等）

図表 II-2-①



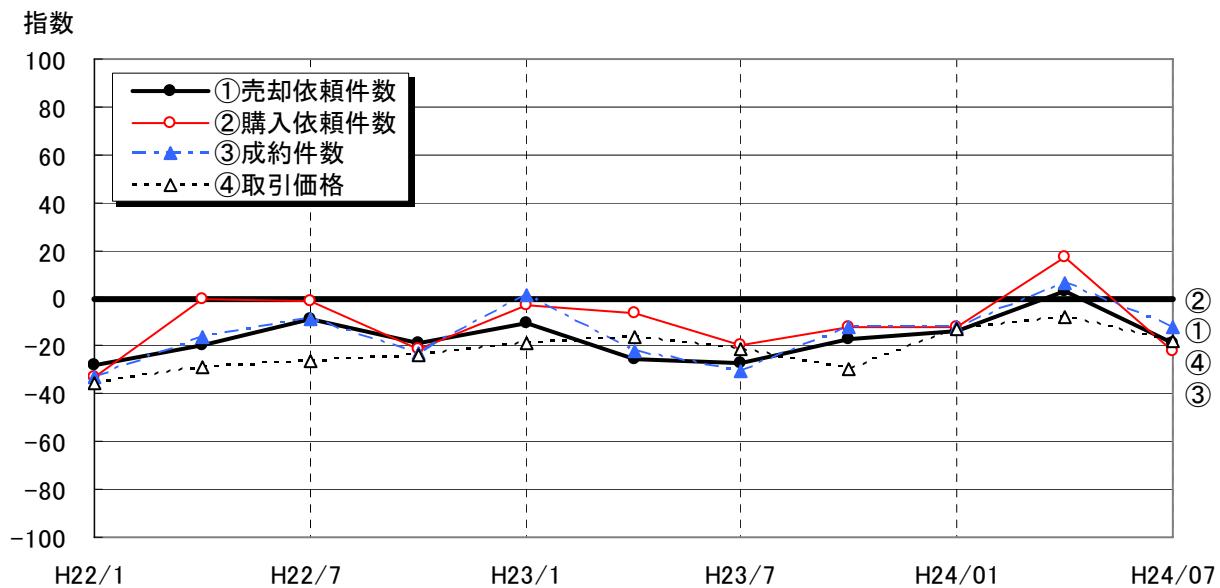
②戸建（中古等）

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、2期続けてプラスとなり、空室が減少傾向にあるとの見方増加傾向にあるとの見方を上回っている。

「②成約賃料動向」の指数は、前回から1.4ポイント下落し、-31.8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7月1日現在)	前回調査時点 (平成24年4月1日現在)
	①空室の状況	②成約賃料動向
①空室の状況	11.4	10.8
②成約賃料動向	-31.8	-30.4

【各指標の作成方法】

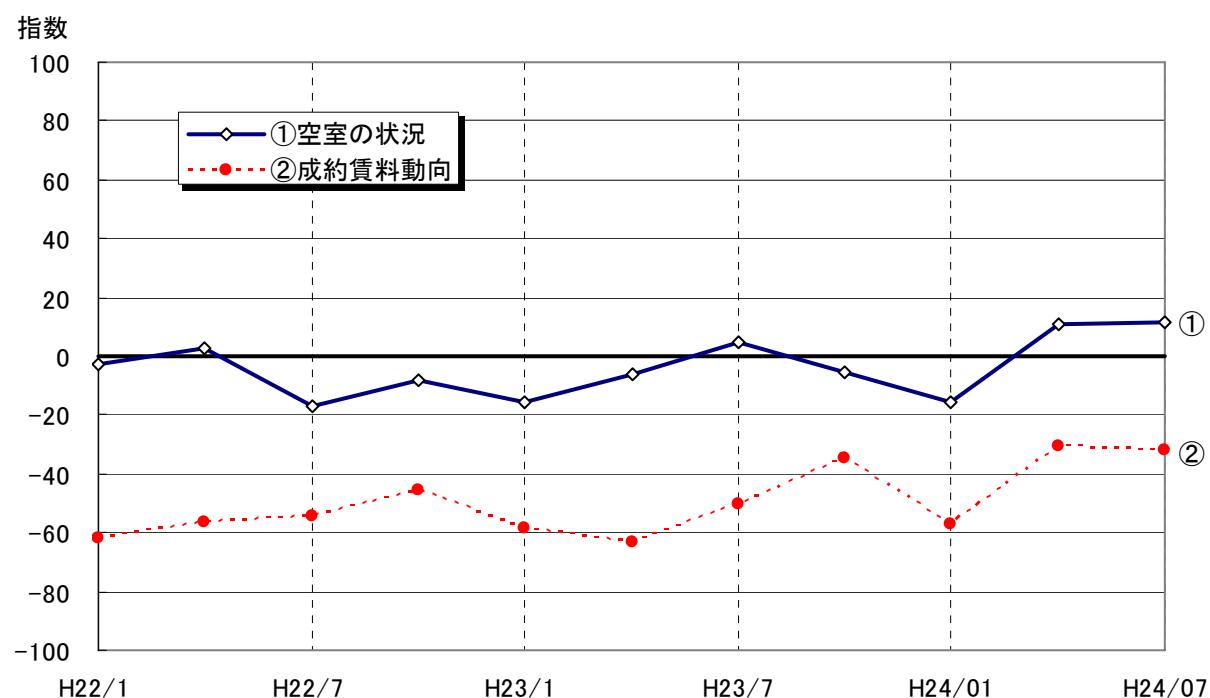
①:(減少傾向とする回答数－増加傾向とする回答数)÷全回答数×100

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 48.6 ポイント下落し、-11.1 ポイントとなった。
 「②購入依頼件数」の指数は、前回から 70.8 ポイント上昇し、33.3 ポイントとなった。
 「③成約件数」の指数は、前回から 47.2 ポイント下落し、-22.2 ポイントとなった。

(1) 各調査の動向指數

	今回調査時点 (平成 24 年 7 月 1 日現在)	前回調査時点 (平成 24 年 1 月 1 日現在)
	①売却依頼件数	-11.1
②購入依頼件数	33.3	-37.5
③成約件数	-22.2	25.0

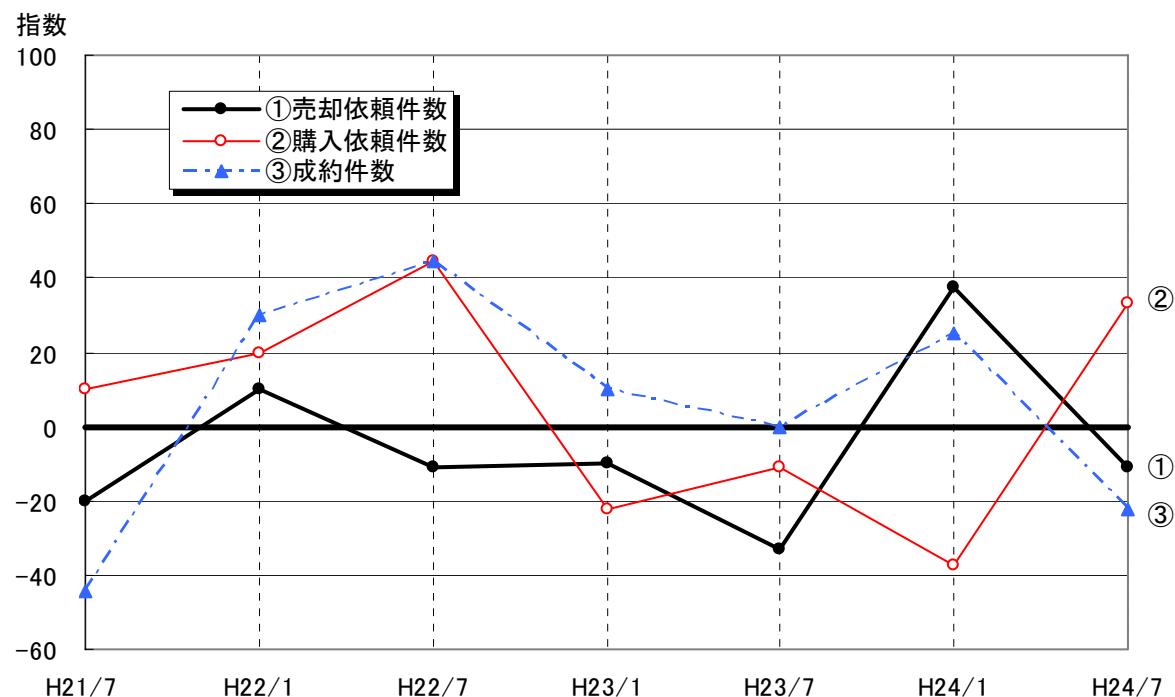
【各指數の作成方法】

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) 指數の推移

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、前回とほぼ横ばいの50.0ポイントとなり、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（12社）が、ないとする回答数（9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、中央区は4%後半、港区、新宿区、渋谷区は5%前半、名古屋は5%前半～6%台、大阪は5%後半～6%台の回答が最も多かった。

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ものの、日本橋・八重洲、銀座・有楽町、渋谷・原宿では「横ばい」から「上昇」へのシフトが見られる。

（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24年7月1日現在)	前回調査時点(平成24年1月1日現在)
50.0	48.0

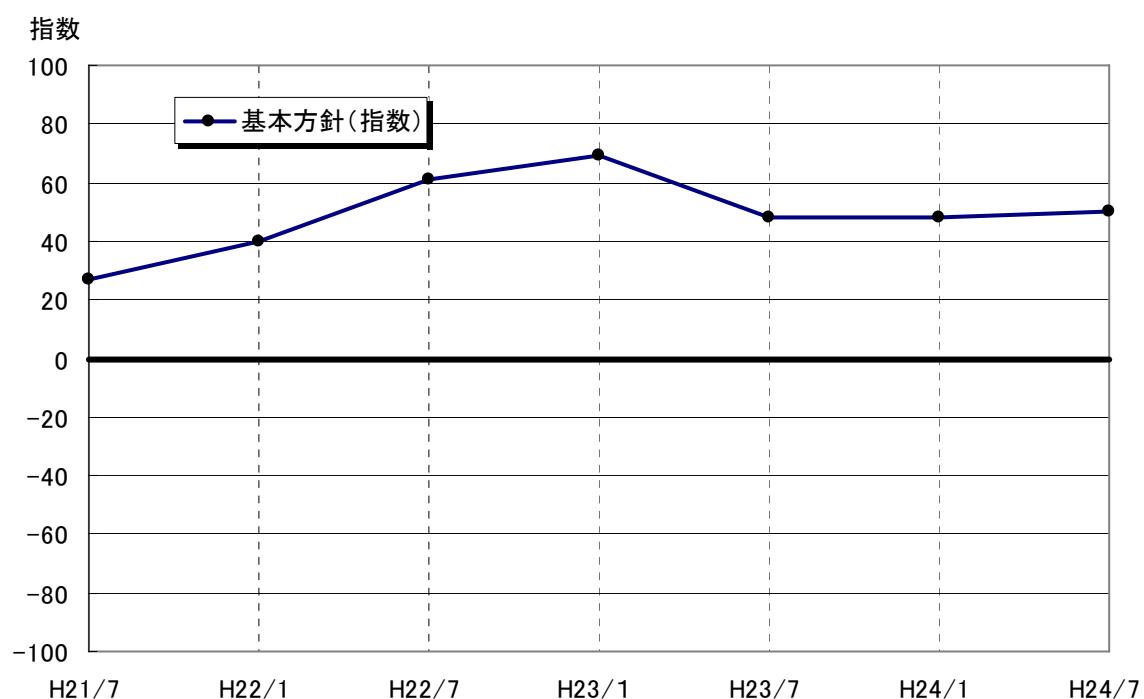
【指標の作成方法】

(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	12社	ない	9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(5.6%)	5社(27.8%)	<u>7社(38.9%)</u>	4社(22.2%)			1社(5.6%)	
中央区		4社(22.2%)	<u>8社(44.4%)</u>	5社(27.8%)			1社(5.6%)	
港区		4社(22.2%)	6社(33.3%)	<u>7社(38.9%)</u>			1社(5.6%)	
新宿区		1社(7.1%)	4社(28.6%)	<u>6社(42.9%)</u>	3社(21.4%)			
渋谷区		1社(7.1%)	5社(35.7%)	<u>6社(42.9%)</u>	2社(14.3%)			
名古屋市				<u>2社(33.3%)</u>	<u>2社(33.3%)</u>	<u>2社(33.3%)</u>		
大阪市				1社(20.0%)	<u>2社(40.0%)</u>	<u>2社(40.0%)</u>		

(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25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	8社 (36.4%)	1社 (4.5%)	<u>13社 (59.1%)</u>
銀座・有楽町など	8社 (36.4%)	1社 (4.5%)	<u>13社 (59.1%)</u>
青山・六本木・赤坂など	5社 (22.7%)	1社 (4.5%)	<u>16社 (72.7%)</u>
新橋・虎ノ門など	5社 (22.7%)	1社 (4.5%)	<u>16社 (72.7%)</u>
新宿・四谷など	4社 (18.2%)	1社 (4.5%)	<u>17社 (77.3%)</u>
渋谷・原宿など	7社 (31.8%)	1社 (4.5%)	<u>14社 (63.6%)</u>
名古屋（名古屋駅前地区など）	0社 (0.0%)	6社 (30.0%)	<u>14社 (70.0%)</u>
大阪（梅田地区など）	0社 (0.0%)	7社 (35.0%)	<u>13社 (65.0%)</u>

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、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

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	47	30	63.8%
不動産流通業（住宅地）	70	67	95.7%
ビル賃貸業	28	25	89.3%
不動産流通業（商業地）	11	9	81.8%
不動産投資家	33	22	66.7%
計	189	153	81.0%

【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