

不動産業業況等調査結果（平成25年1月）

平成25年2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25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は、「住宅・宅地分譲業」は、前回から5.0ポイント低下し0.0ポイントとなった。「不動産流通業（住宅地）」は、前回の-20.8ポイントからマイナス幅を縮小し-5.3ポイントとなった。「ビル賃貸業」は、前回の-16.0ポイントからマイナス幅を拡大し-22.0ポイントとなった。「不動産流通業（商業地）」は、平成19年7月以来のプラス水準となる27.8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15.5ポイント、「不動産流通業（住宅地）」は15.9ポイントとなり、それぞれマイナスからプラスに転じた。「ビル賃貸業」は前回の-12.0ポイントからマイナス幅を縮小し-4.0ポイントとなった。「不動産流通業（商業地）」は前回の0.0ポイントから44.4ポイントとなった。

1. 不動産業業況指数

	今回調査時点 (平成25年1月1日現在)		前回調査時点 (平成24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	15.5	5.0	-3.3
(2) 不動産流通業（住宅地）	-5.3	15.9	-20.8	-13.8
(3) ビル賃貸業	-22.0	-4.0	-16.0	-12.0

	今回調査時点 (平成25年1月1日現在)		前回調査時点 (平成24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）	27.8	44.4	0.0	0.0

【指数の作成方法】

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

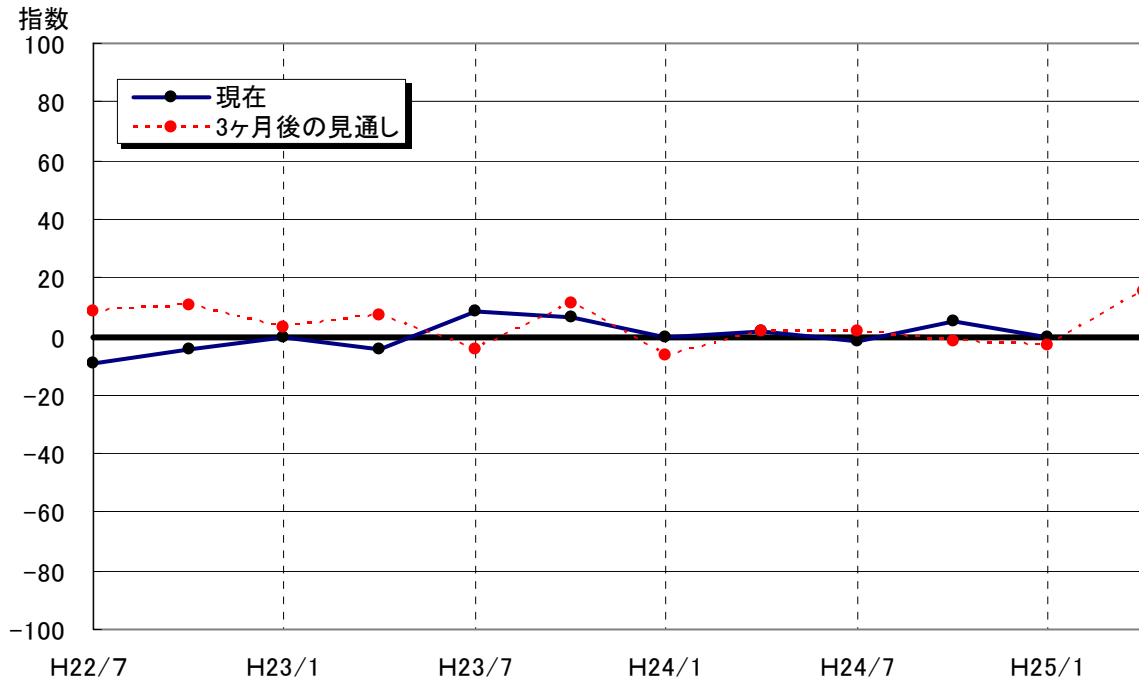
(注) 「普通」、「変わらない」の回答は0として算定。

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

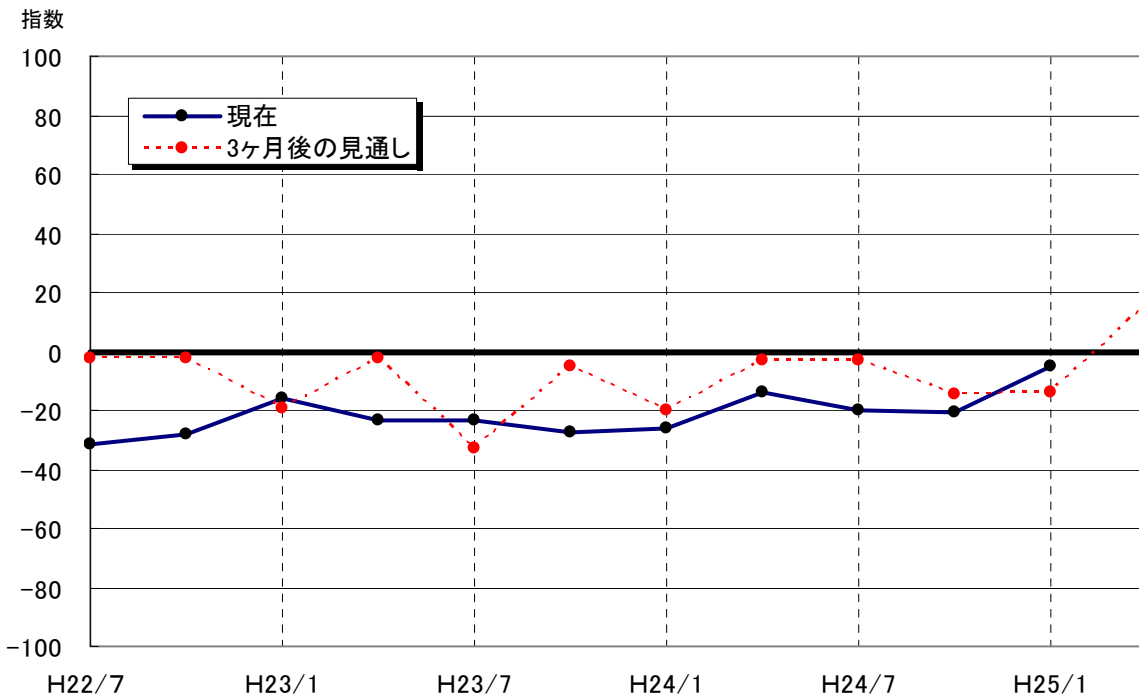
(1) 住宅・宅地分譲業

図表 I-1



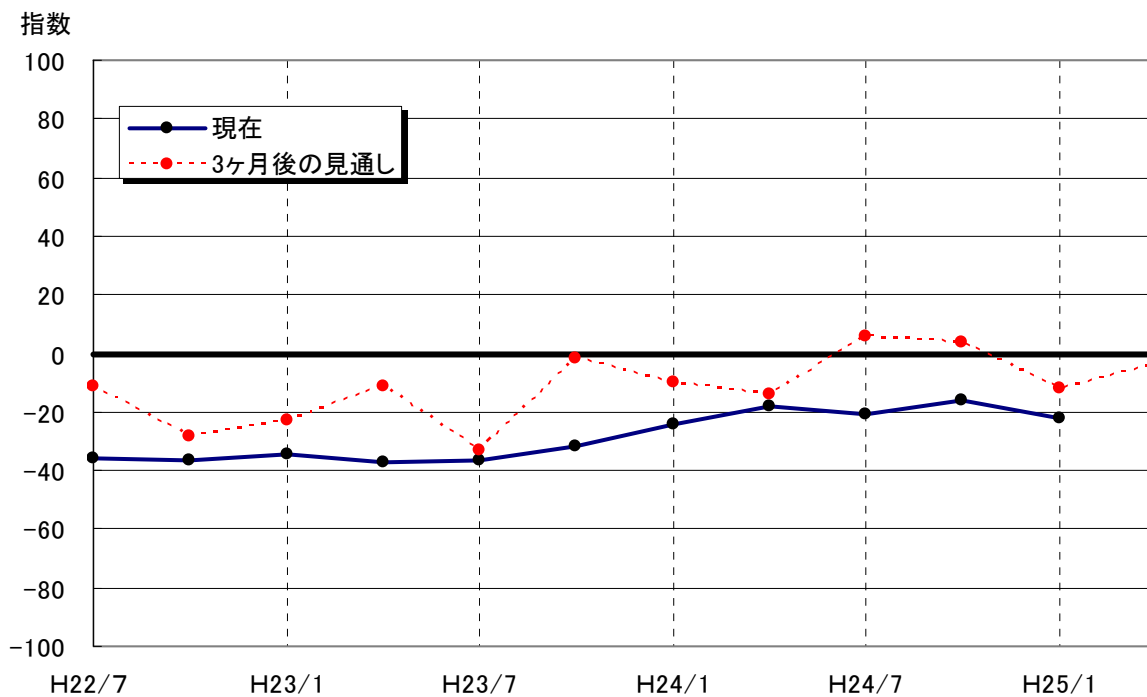
(2) 不動産流通業（住宅地）

図表 I-2



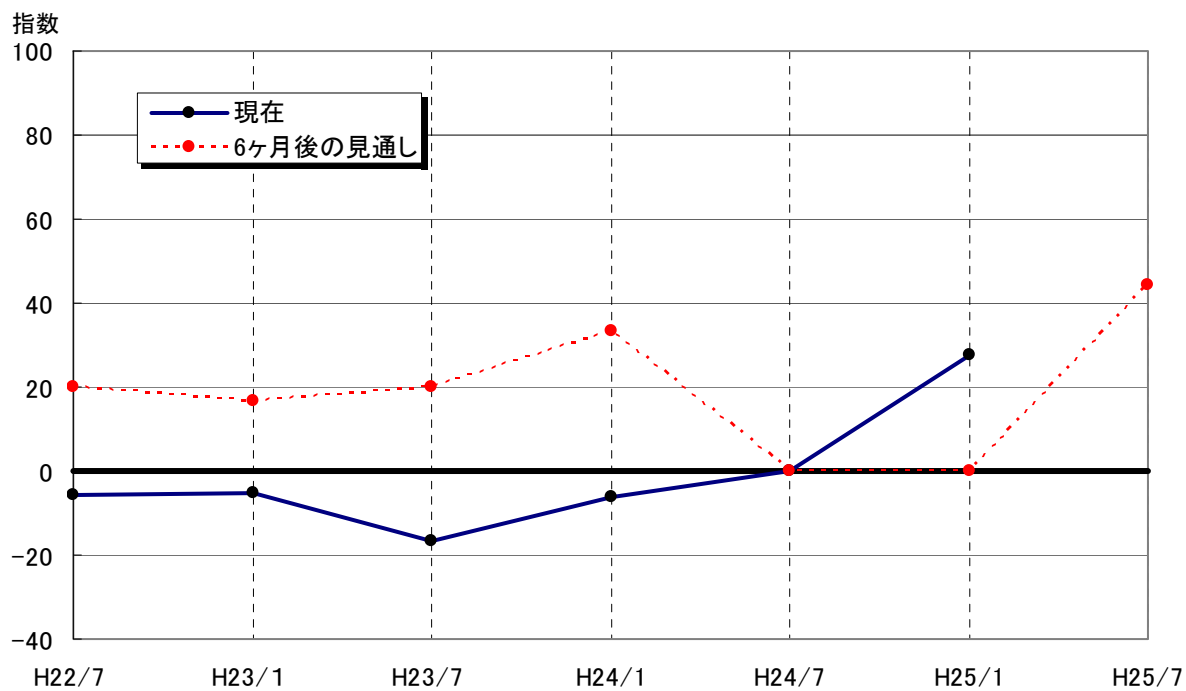
(3) ビル賃貸業

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、前回の6.7ポイントからマイナスに転じ-10.0ポイントとなった。
 「②モデルルーム来場者数」の指数は、前回の-7.4ポイントからマイナス幅を拡大し-11.1ポイントとなった。
 「③成約件数」の指数は、前回の-5.2ポイントからマイナス幅を拡大し-15.6ポイントとなった。
 「④在庫戸数」の指数は、前回から2.5ポイント低下し28.6ポイントとなったものの、在庫戸数が減少傾向にあるとの見方が多い状況が4年以上続いている。
 「⑤販売価格の動向」の指数は、前回と横ばいの3.3ポイントとなり、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

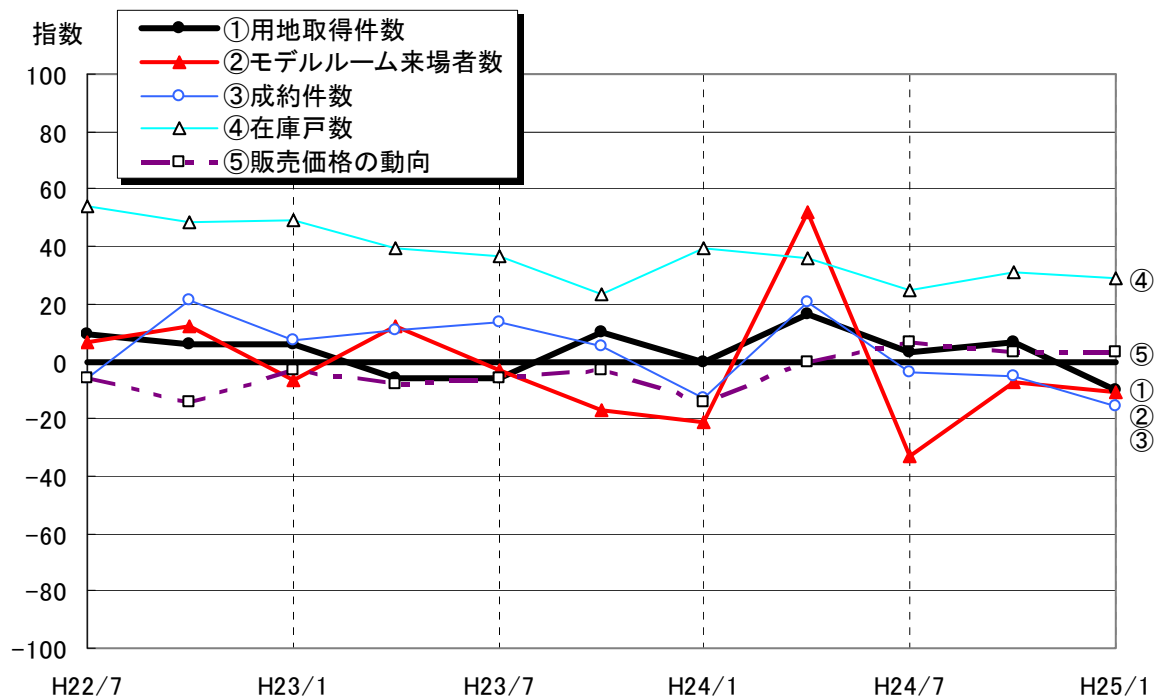
項目	今回調査時点 (平成25年1月1日現在)	前回調査時点 (平成24年10月1日現在)
①用地取得件数	-10.0	6.7
②モデルルーム来場者数	-11.1	-7.4
③成約件数	-15.6	-5.2
④在庫戸数	28.6	31.1
⑤販売価格の動向	3.3	3.3

【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7.3ポイント、17.7ポイント、5.6ポイント、6.9ポイント上昇したものの、いずれの指数もマイナス水準にあり、減少（下落）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」「②購入依頼件数」「④取引価格」の各指数は、前回からそれぞれ6.5ポイント、12.2ポイント、2.7ポイント上昇し、「③成約件数」の指数は2.2ポイント低下した。いずれの指数もマイナス水準にあり、減少（下落）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」「④取引価格」の各指数は、前回からそれぞれ6.5ポイント、3.7ポイント、3.7ポイント上昇し、「③成約件数」の指数は14.5ポイント低下した。購入依頼件数は2期続けてプラス水準となった。

(1) 各調査の動向指数

		今回調査時点 (平成25年1月1日現在)	前回調査時点 (平成24年10月1日現在)
マンション (中古等)	①売却依頼件数	-12.3	-19.6
	②購入依頼件数	-8.6	-26.3
	③成約件数	-12.3	-17.9
	④取引価格	-2.6	-9.5
戸建 (中古等)	①売却依頼件数	-6.6	-13.1
	②購入依頼件数	-5.0	-17.2
	③成約件数	-13.1	-10.9
	④取引価格	-12.9	-15.6
土地	①売却依頼件数	3.2	-3.3
	②購入依頼件数	13.1	9.4
	③成約件数	-14.5	0.0
	④取引価格	-7.8	-11.5

【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)

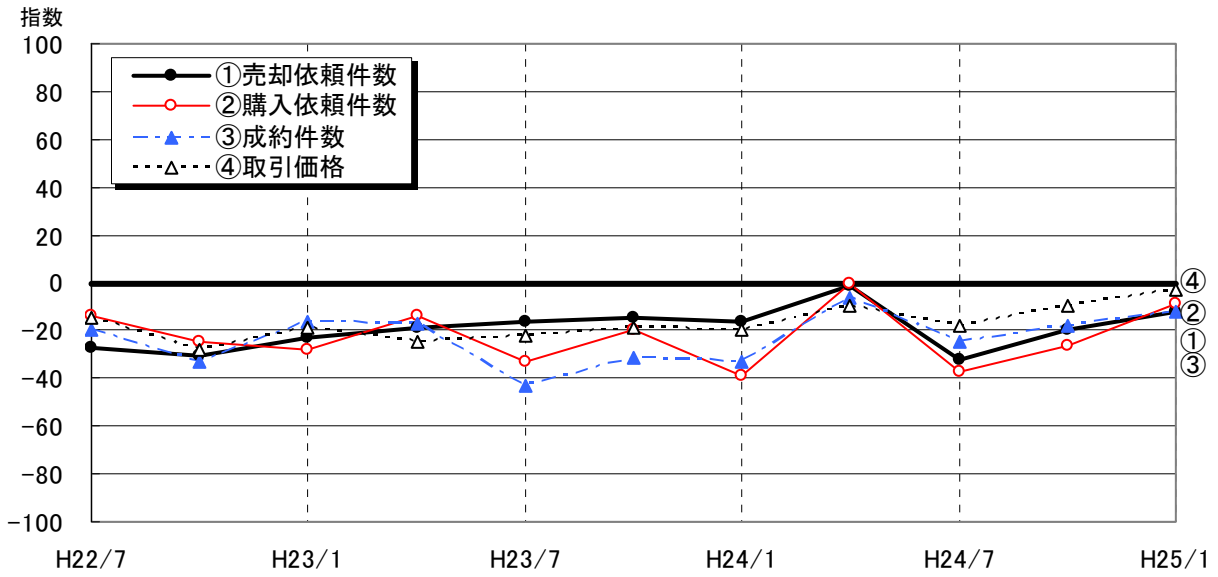
- (やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

(注) 「横ばいである」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

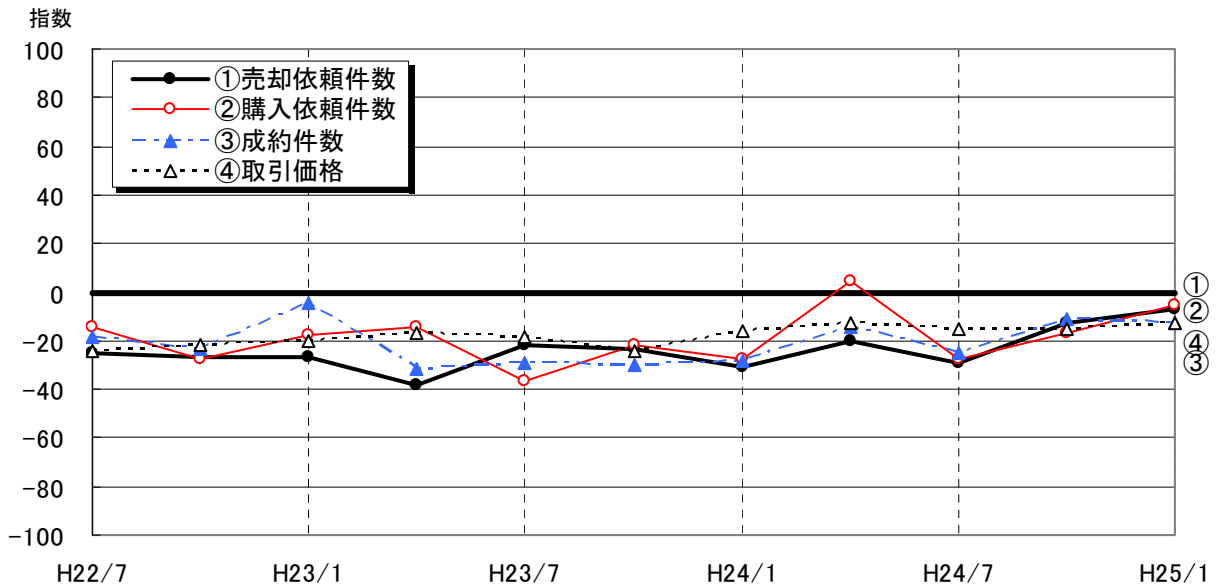
① マンション (中古等)

図表 II-2-①



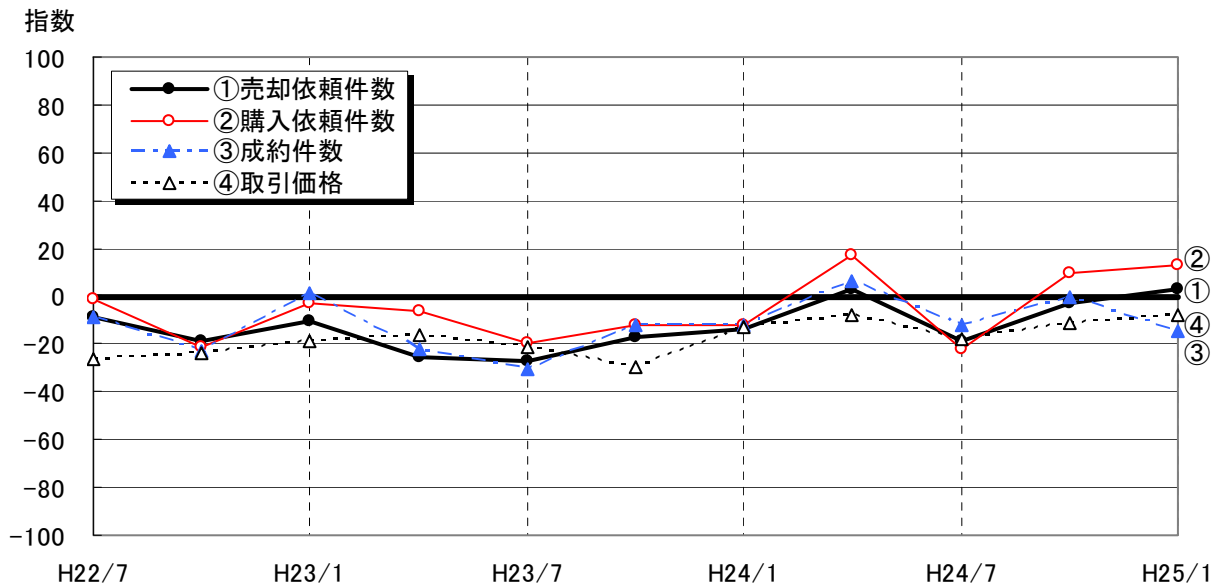
② 戸建 (中古等)

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、前回から 8.6 ポイント上昇し 14.7 ポイントとなった。4 期続けて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ている。

「②成約賃料動向」の指数は、前回から 16.7 ポイント低下し -37.5 ポイントとなった。平成 20 年 10 月以来 4 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 25 年 1 月 1 日現在)	前回調査時点 (平成 24 年 10 月 1 日現在)
①空室の状況	14.7	6.1
②成約賃料動向	-37.5	-20.8

【各指数の作成方法】

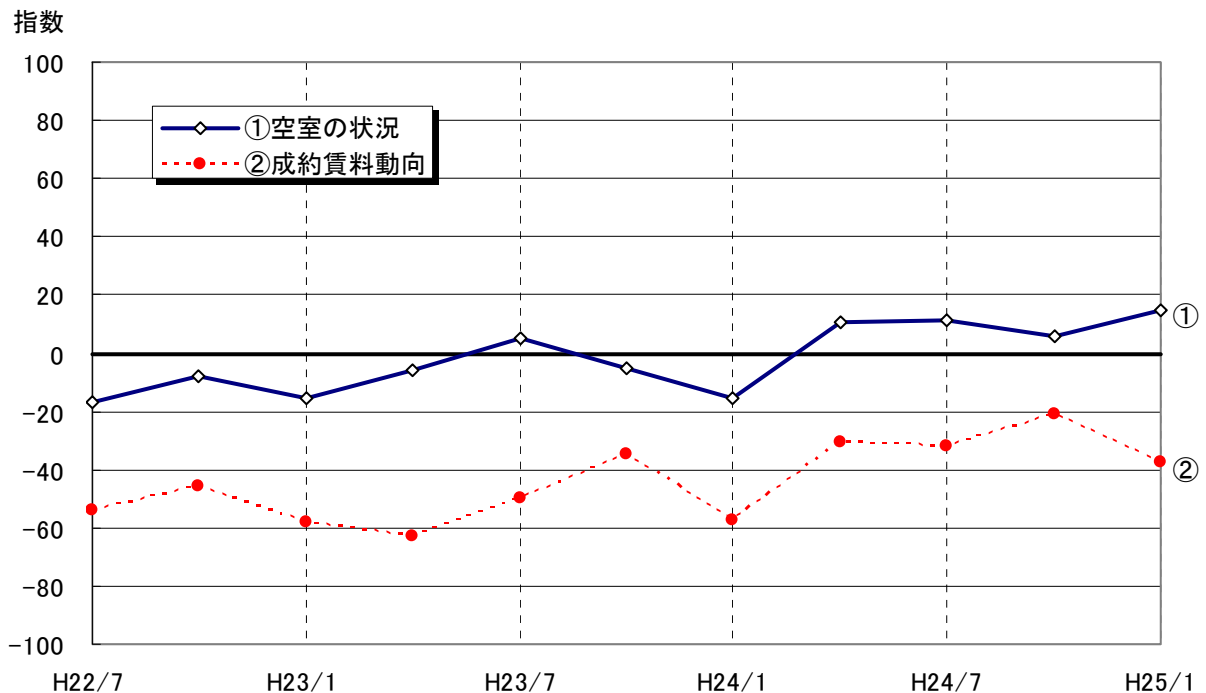
①: (減少傾向とする回答数 - 増加傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

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 44.4 ポイント上昇し、33.3 ポイントとなった。
 「②購入依頼件数」の指数は、前回から 22.3 ポイント上昇し、55.6 ポイントとなった。
 「③成約件数」の指数は、前回から 66.6 ポイント上昇し、44.4 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 25 年 1 月 1 日現在)	前回調査時点 (平成 24 年 7 月 1 日現在)
①売却依頼件数	33.3	-11.1
②購入依頼件数	55.6	33.3
③成約件数	44.4	-22.2

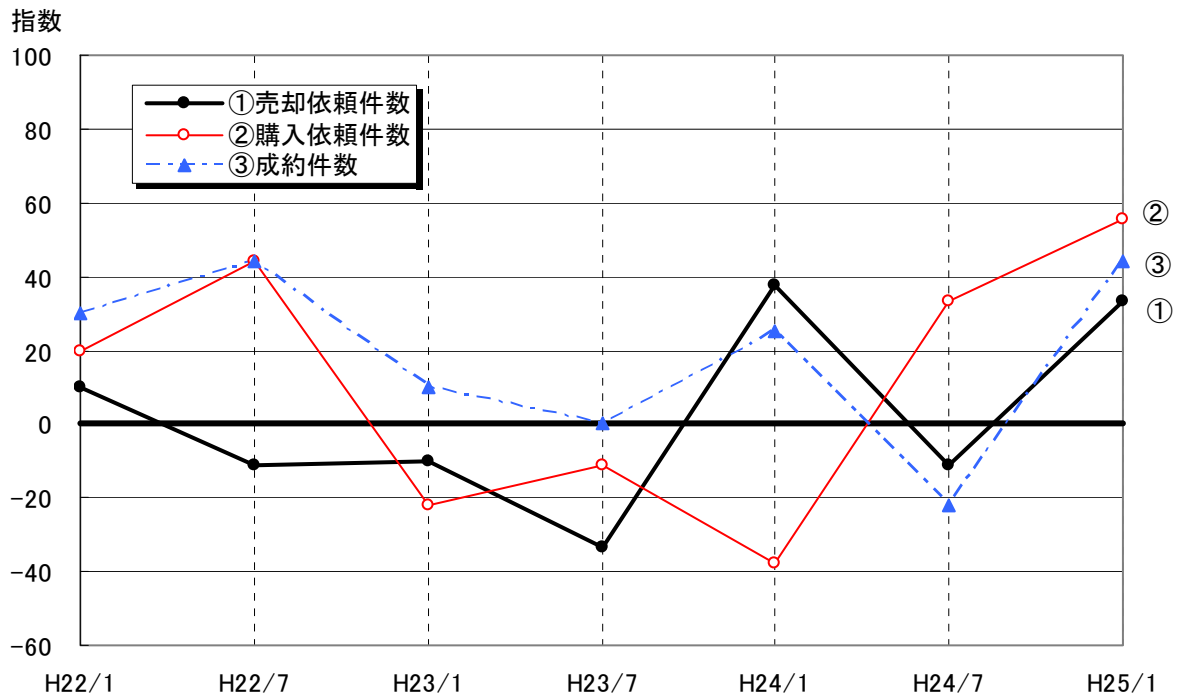
【各指数の作成方法】

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 20.0ポイント上昇し 70.0ポイントとなった。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(7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、新宿区、渋谷区は4%後半、中央区は4%前半～4%後半、港区は4%前半、名古屋は6%台、大阪は5%後半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、すべての地点において「上昇」とする見方が前回から増加した。特に、日本橋・八重洲、銀座・有楽町、青山・六本木、渋谷・原宿では「上昇」の回答が多勢を占めた。いずれの地点においても「上昇」の回答比率が最も高くなるのは平成19年7月以来である。

(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25年1月1日現在)	前回調査時点(平成24年7月1日現在)
70.0	50.0

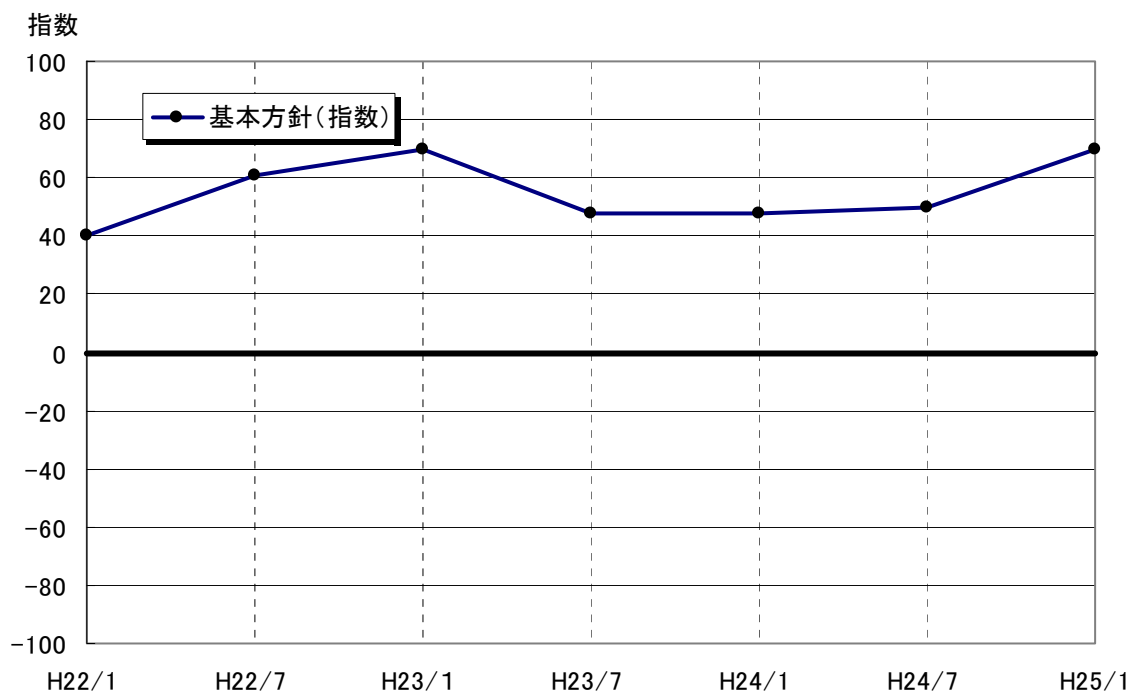
【指数の作成方法】

(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	12社	ない	7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(14.3%)	4社(28.6%)	<u>6社(42.9%)</u>	1社(7.1%)	1社(7.1%)			
中央区		<u>7社(43.8%)</u>	<u>7社(43.8%)</u>	1社(6.3%)	1社(6.3%)			
港区		<u>7社(43.8%)</u>	6社(37.5%)	2社(12.5%)	1社(6.3%)			
新宿区		1社(7.1%)	<u>7社(50.0%)</u>	4社(28.6%)	2社(14.3%)			
渋谷区		2社(14.3%)	<u>6社(42.9%)</u>	4社(28.6%)	2社(14.3%)			
名古屋市				1社(14.3%)	1社(14.3%)	<u>5社(71.4%)</u>		
大阪市				1社(14.3%)	<u>3社(42.9%)</u>	2社(28.6%)	1社(14.3%)	

(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	<u>12社 (60.0%)</u>	0社 (0.0%)	8社 (40.0%)
銀座・有楽町など	<u>11社 (55.0%)</u>	1社 (5.0%)	8社 (40.0%)
青山・六本木・赤坂など	<u>10社 (50.0%)</u>	1社 (5.0%)	9社 (45.0%)
新橋・虎ノ門など	7社 (35.0%)	1社 (5.0%)	<u>12社 (60.0%)</u>
新宿・四谷など	6社 (30.0%)	1社 (5.0%)	<u>13社 (65.0%)</u>
渋谷・原宿など	<u>12社 (60.0%)</u>	1社 (5.0%)	7社 (35.0%)
名古屋（名古屋駅前地区など）	1社 (5.6%)	4社 (22.2%)	<u>13社 (72.2%)</u>
大阪（梅田地区など）	2社 (11.1%)	4社 (22.2%)	<u>12社 (66.7%)</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、189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	66	94.3%
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	20	60.6%
計	189	150	79.4%

【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