

不動産業業況等調査結果（平成25年7月）

平成25年8月20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、前期比5.0ポイント低下の21.9ポイント、「不動産流通業（住宅地）」は同3.9ポイント低下の12.5ポイントとなった。ともに前期を下回ったものの、2期続けてプラスの水準を維持した。「ビル賃貸業」は、前回からマイナス幅を6.0ポイント縮小し-12.0ポイントとなった。「不動産流通業（商業地）」は、前期比5.5ポイント上昇の33.3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」は前期比6.3ポイント低下の10.9ポイント、「不動産流通業（住宅地）」は同5.3ポイント低下の15.6ポイントとなったものの、ともに3期続けてのプラス水準となった。「ビル賃貸業」は前期比4.0ポイント上昇の8.0ポイントとなった。「不動産流通業（商業地）」は前期比44.4ポイント低下の0.0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7月1日現在)		前回調査時点 (平成25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	21.9	10.9	22.4	17.2
(2) 不動産流通業（住宅地）	12.5	15.6	16.4	20.9
(3) ビル賃貸業	-12.0	8.0	-18.0	4.0

	今回調査時点 (平成25年7月1日現在)		前回調査時点 (平成25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）	33.3	0.0	27.8	44.4

【指数の作成方法】

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

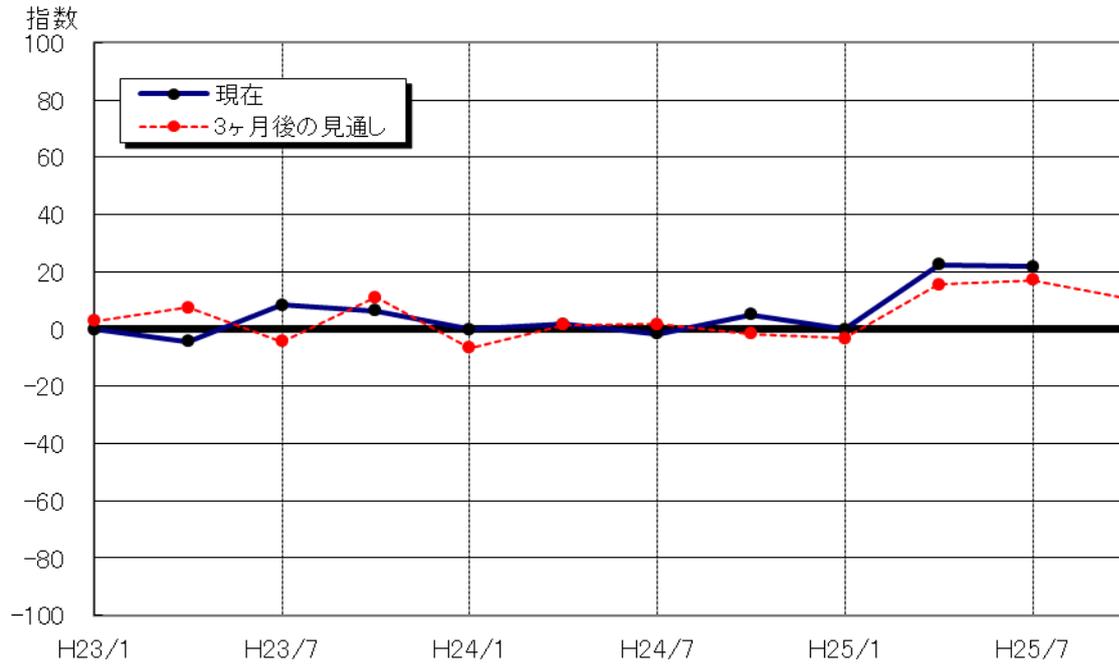
(注) 「普通」、「変わらない」の回答は0として算定。

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

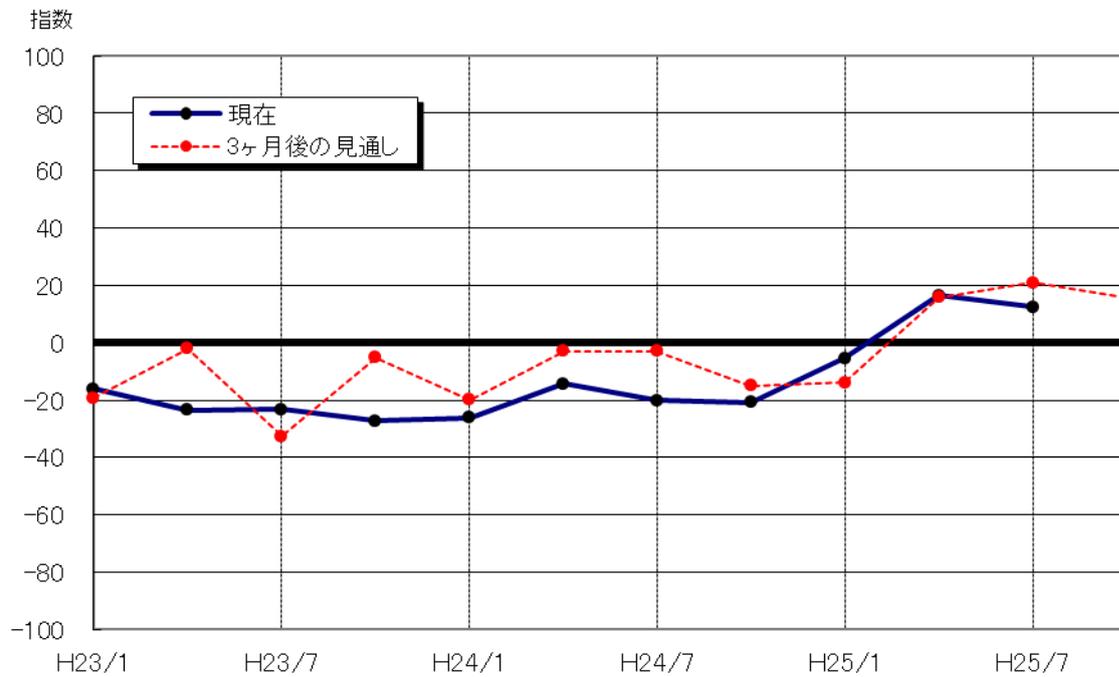
(1) 住宅・宅地分譲業

図表 I-1



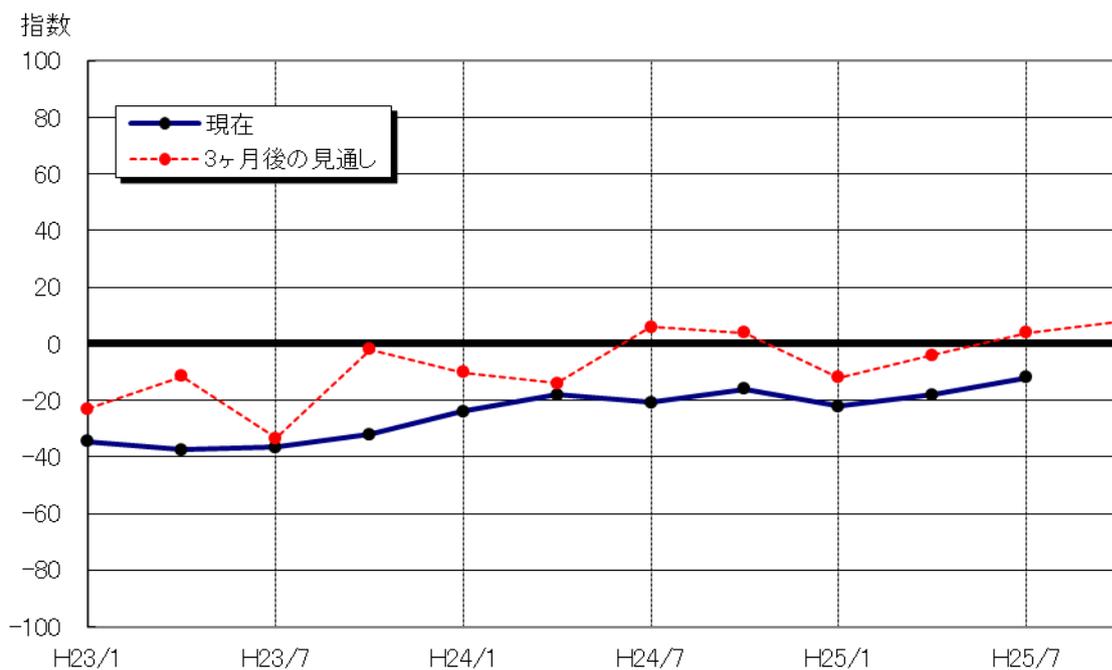
(2) 不動産流通業（住宅地）

図表 I-2



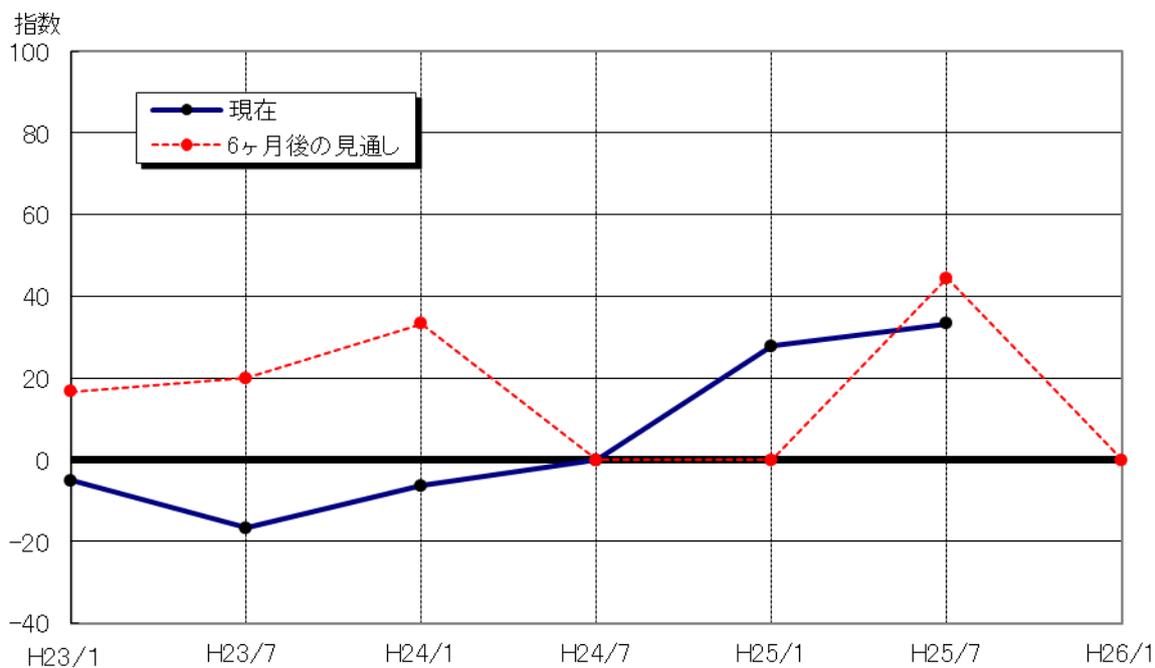
(3) ビル賃貸業

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 10.3 ポイントからマイナスに転じ -29.0 ポイントとなった。

「②モデルルーム来場者数」の指数は、前期比 47.3 ポイント低下の 20.7 ポイントとなった。

「③成約件数」の指数は、前期比 2.7 ポイント低下の 20.0 ポイントとなった。

「④在庫戸数」の指数は、前期比 2.4 ポイント低下の 37.0 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、前期比 10.3 ポイント上昇の 34.4 ポイントとなった。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る状況が 1 年続いている。

(1) 各調査の動向指数

項目	今回調査時点 (平成 25 年 7 月 1 日現在)	前回調査時点 (平成 25 年 4 月 1 日現在)
①用地取得件数	-29.0	10.3
②モデルルーム来場者数	20.7	68.0
③成約件数	20.0	22.7
④在庫戸数	37.0	39.4
⑤販売価格の動向	34.4	24.1

【各指数の作成方法】

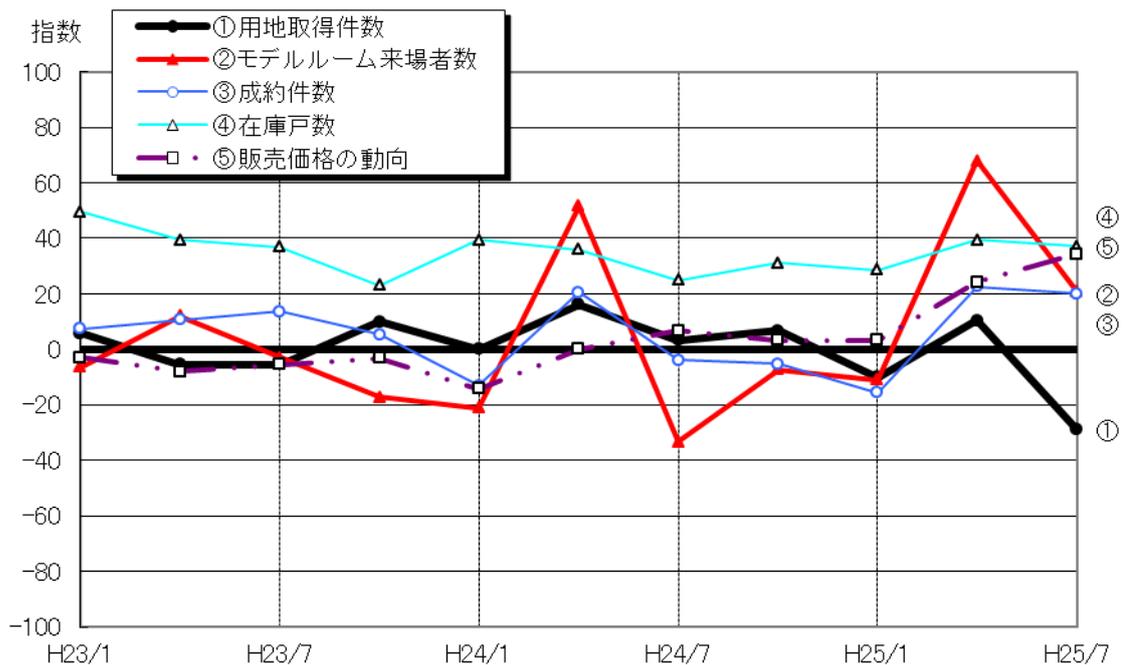
①②③⑤: {増加(上昇)したとする回答数 - 減少(下落)したとする回答数} ÷ 全回答数 × 100

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」「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 12.9ポイント、14.9ポイント、3.9ポイント上昇した。「③成約件数」は、前期比 8.1ポイントの低下となった。売却依頼件数を除く各指数は 2 期続けてプラスの水準にあり、増加（上昇）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」の指数は前期比 7.8ポイントの上昇となったものの、依然としてマイナスの水準である。「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 9.3ポイント、2.9ポイント、2.3ポイント低下した。売却依頼件数を除く各指数は 2 期続けてのプラス水準となった。

土地

「①売却依頼件数」、「③成約件数」の各指数は、前回からそれぞれ 11.2ポイント、8.7ポイント上昇した。「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 17.0ポイント、6.6ポイント低下した。いずれの指数もプラスの水準にあり、増加（上昇）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 25 年 7 月 1 日現在)	前回調査時点 (平成 25 年 4 月 1 日現在)
マンション (中古等)	①売却依頼件数	-5.4	-18.3
	②購入依頼件数	33.9	19.0
	③成約件数	3.6	11.7
	④取引価格	14.9	11.0
戸建 (中古等)	①売却依頼件数	-1.6	-9.4
	②購入依頼件数	19.7	29.0
	③成約件数	9.8	12.7
	④取引価格	11.5	13.8
土地	①売却依頼件数	8.2	-3.0
	②購入依頼件数	36.1	53.1
	③成約件数	34.9	26.2
	④取引価格	22.2	28.8

【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)

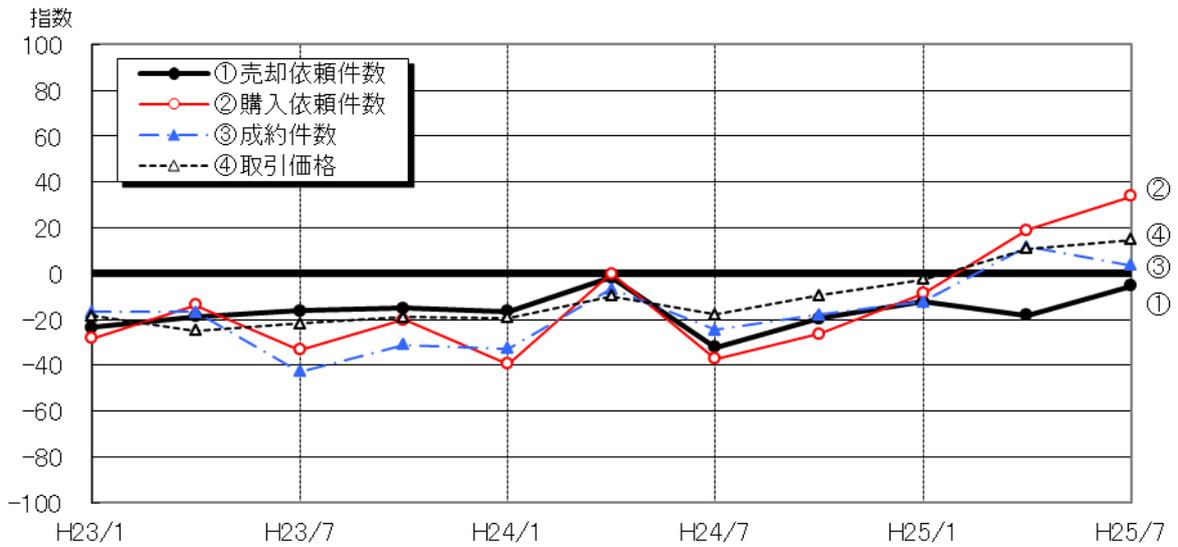
- (やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

(注) 「横ばいである」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

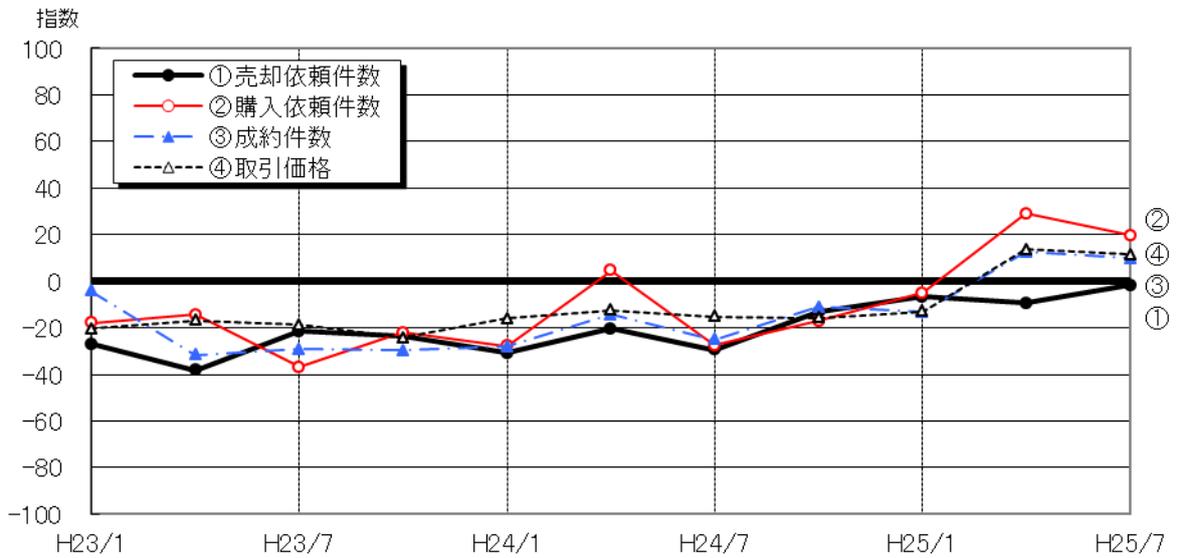
①マンション（中古等）

図表Ⅱ-2-①



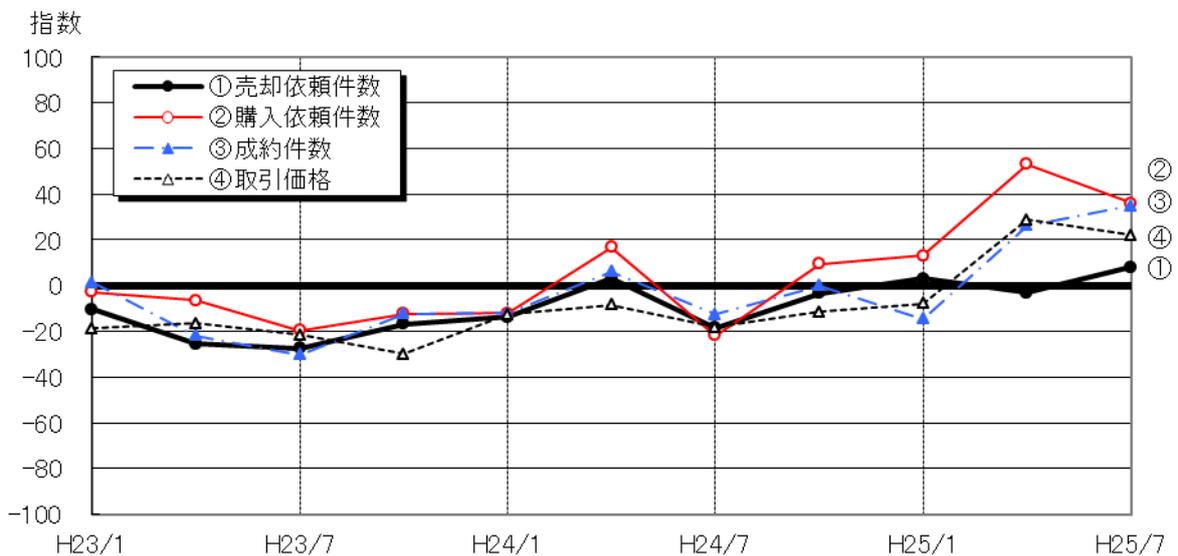
②戸建（中古等）

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、前期比 20.6 ポイント低下の 0.0 ポイントとなった。空室の状況について、横ばいであるとする回答が約 65%を占めた。

「②成約賃料動向」の指数は、前回から 3.9 ポイント上昇し -9.1 ポイントとなった。平成 20 年 10 月以来マイナス水準が続いているが、マイナス幅は縮小傾向にある。

(1) 各調査の動向指数

	今回調査時点 (平成 25 年 7 月 1 日現在)	前回調査時点 (平成 25 年 4 月 1 日現在)
①空室の状況	0.0	20.6
②成約賃料動向	-9.1	-13.0

【各指数の作成方法】

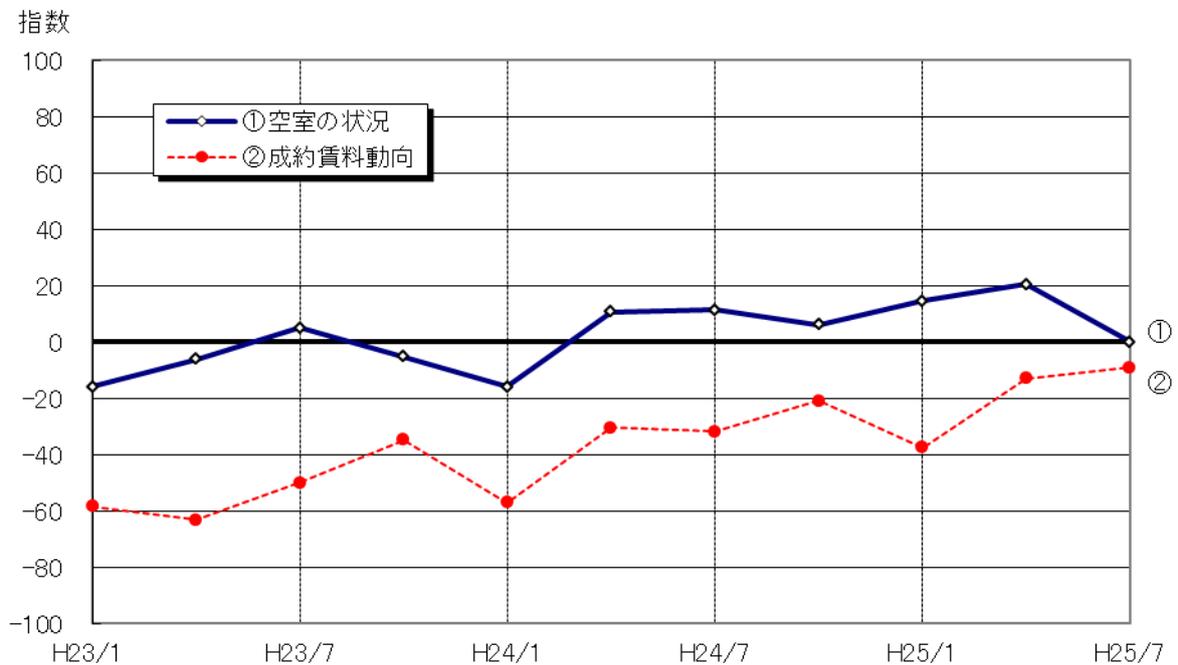
①: (減少傾向とする回答数 - 増加傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

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、前期比 83.3ポイント低下の -50.0ポイントとなった。
 「②購入依頼件数」の指数は、前期比 11.1ポイント上昇の 66.7ポイントとなった。
 「③成約件数」の指数は、前期比 27.7ポイント低下の 16.7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 7 月 1 日現在)	前回調査時点 (平成 25 年 1 月 1 日現在)
①売却依頼件数	-50.0	33.3
②購入依頼件数	66.7	55.6
③成約件数	16.7	44.4

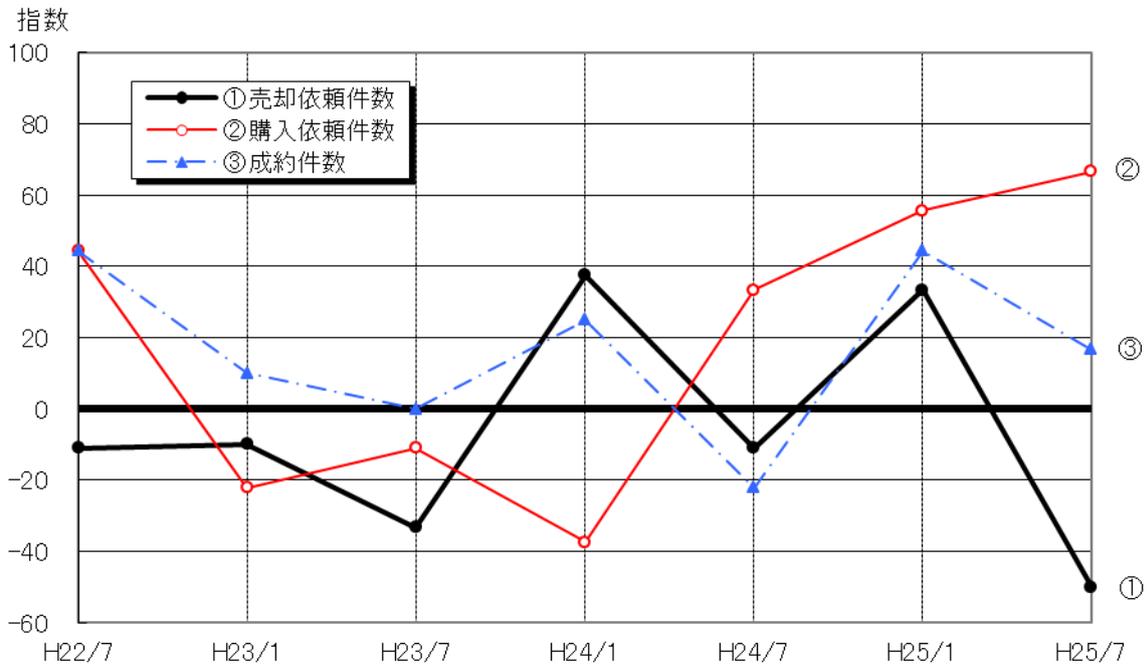
【各指数の作成方法】

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、前期比 3.7ポイント上昇の 73.7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、あるとする回答が、ないとする回答を上回った。

購入検討可能エリア別純収益利回りについては、都心3区（千代田区、中央区、港区）および渋谷区は4%前半とする回答が最も多く、新宿区は4%前半～5%前半を中心に回答にばらつきがあった。名古屋市および大阪市は5%後半とする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」とする見方が前回調査から増加した。前回調査では、大阪、名古屋の商業地の地価の見通しについて、上昇とする回答が見られなかったが、今回はそれぞれの商業地について回答企業の25%、30%が地価上昇を予測している。

(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 7 月 1 日現在)	前回調査時点(平成 25 年 1 月 1 日現在)
73.7	70.0

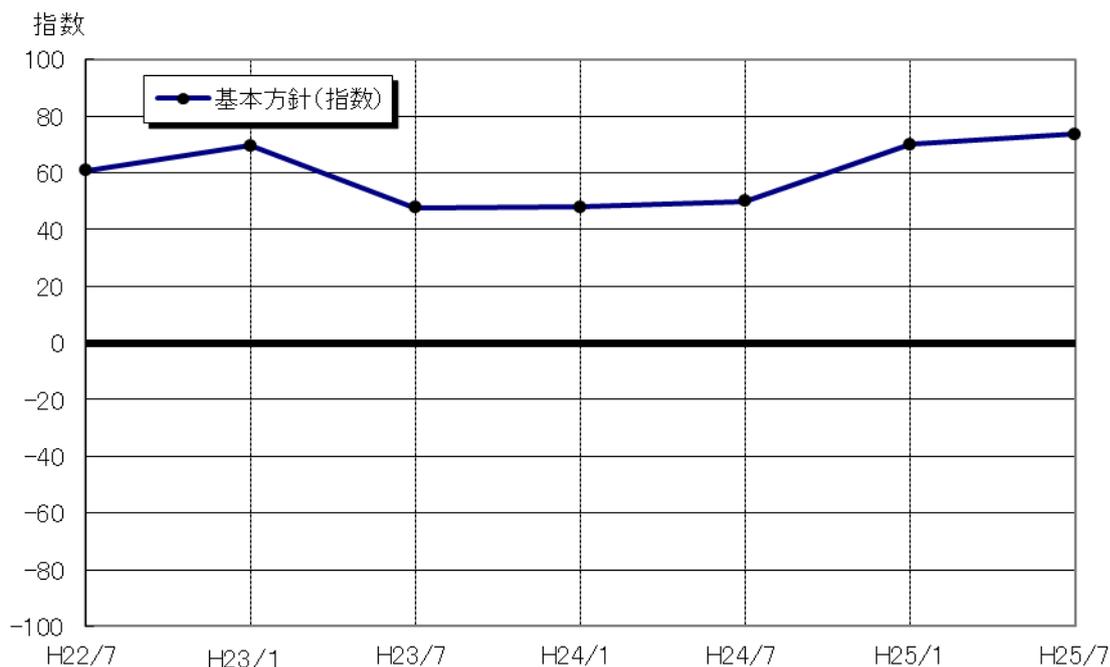
【指数の作成方法】

$(\text{積極的であるとする回答数} - \text{消極的であるとする回答数}) \div \text{全回答数} \times 100$

(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	13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	2社(11.1%)	8社(44.4%)	5社(27.8%)	3社(16.7%)				
中央区		9社(50.0%)	5社(27.8%)	4社(22.2%)				
港区		8社(47.1%)	4社(23.5%)	5社(29.4%)				
新宿区		5社(33.3%)	3社(20.0%)	5社(33.3%)	2社(13.3%)			
渋谷区		6社(40.0%)	3社(20.0%)	5社(33.3%)	1社(6.7%)			
名古屋市		1社(14.3%)			4社(57.1%)	2社(28.6%)		
大阪市		1社(14.3%)		1社(14.3%)	3社(42.9%)	2社(28.6%)		

(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	16社 (76.2%)	0社 (0.0%)	5社 (23.8%)
銀座・有楽町など	14社 (66.7%)	1社 (4.8%)	6社 (28.6%)
青山・六本木・赤坂など	14社 (66.7%)	1社 (4.8%)	6社 (28.6%)
新橋・虎ノ門など	13社 (61.9%)	1社 (4.8%)	7社 (33.3%)
新宿・四谷など	9社 (42.9%)	1社 (4.8%)	11社 (52.4%)
渋谷・原宿など	15社 (71.4%)	1社 (4.8%)	5社 (23.8%)
名古屋（名古屋駅前地区など）	5社 (25.0%)	1社 (5.0%)	14社 (70.0%)
大阪（梅田地区など）	6社 (30.0%)	3社 (15.0%)	11社 (55.0%)

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、183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	46	32	69.6%
不動産流通業（住宅地）	69	64	92.8%
ビル賃貸業	27	25	92.6%
不動産流通業（商業地）	10	6	60.0%
不動産投資家	31	21	67.7%
計	183	148	80.9%

【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