

不動産業業況等調査結果（平成26年4月）

平成26年5月23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26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業種毎に不動産業業況指数を算定した（-100～+100、0が判断の分かれ目）。

「住宅・宅地分譲業」の現在の経営状況は、前期比 2.9ポイント上昇の 11.7ポイントとなり、5期連続でプラス水準となった。

「不動産流通業（住宅地）」の現在の経営状況は、前期比 2.4ポイント低下の 6.7ポイントとなったものの、5期連続でプラス水準となった。

「ビル賃貸業」の現在の経営状況は、前期比 12.0ポイントの上昇の 0.0ポイントとなり、2008年10月以来続いていたマイナス水準を脱した。

3ヶ月後の見通しについては、「住宅・宅地分譲業」は -8.3ポイント、「不動産流通業（住宅地）」は -3.7ポイントと「悪い」との予測が多くなった。「ビル賃貸業」は 8.0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26年4月1日現在)		前回調査時点 (平成26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	11.7	-8.3	8.8	0.0
(2) 不動産流通業（住宅地）	6.7	-3.7	9.1	9.1
(3) ビル賃貸業	0.0	8.0	-12.0	4.0

【指数の作成方法】

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

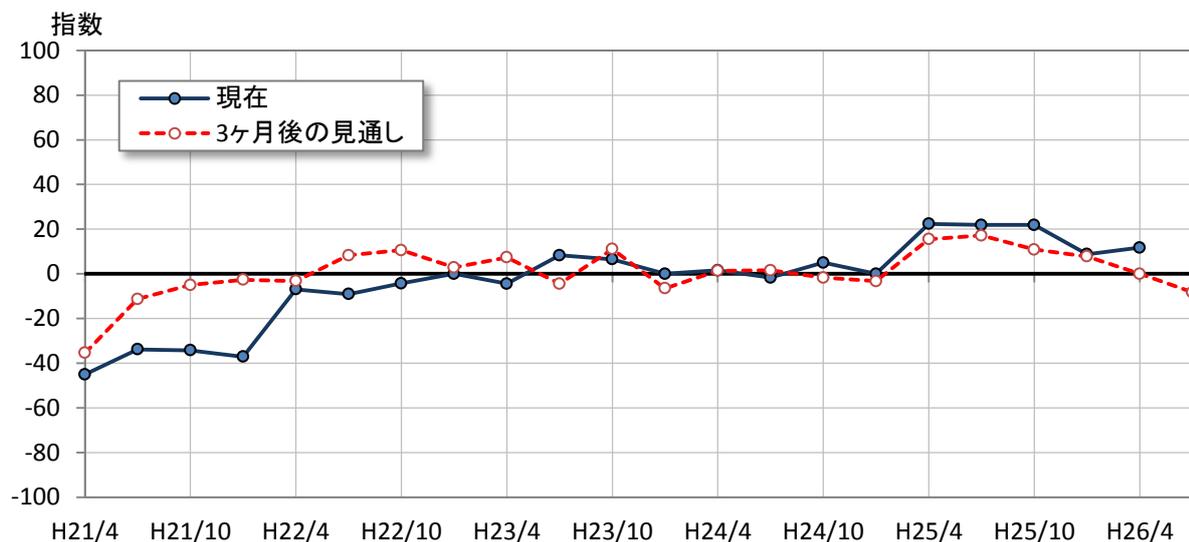
注. 「普通」、「変わらない」の回答は0として算定。

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は+100、悪いとする場合は-100を示す。

2. 指数の推移

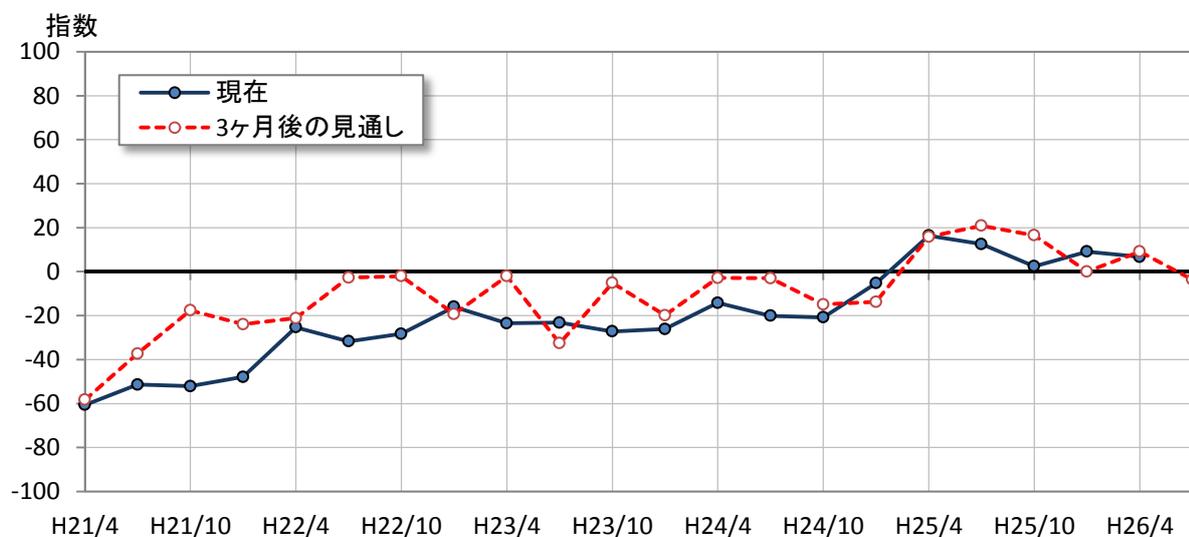
(1) 住宅・宅地分譲業

図表 I-1



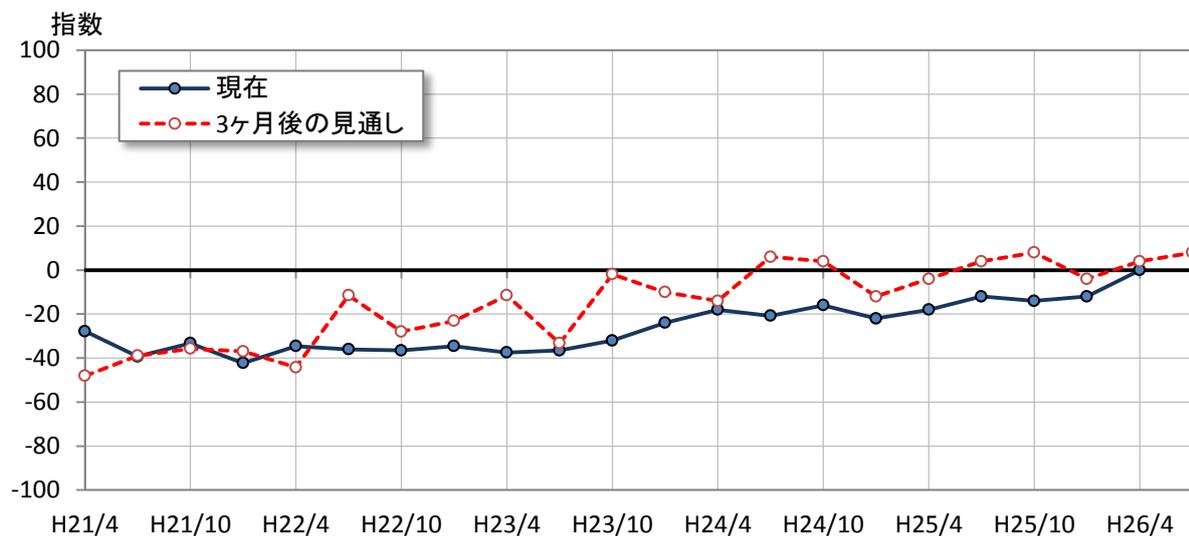
(2) 不動産流通業（住宅地）

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 -18.2ポイントからプラスに転じ 3.4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 -28.1ポイントからプラスに転じ 25.0ポイントとなった。

「③成約件数」の指数は、前回の -26.9ポイントから 16.8ポイント上昇し -10.1ポイントとなった。

「④在庫戸数」の指数は、前期比 24.6ポイント低下の 23.5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にある。

「⑤販売価格の動向」の指数は、前期比 25.7ポイント上昇の 43.3ポイントとなった。平成24年7月以降、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続いている。

(1) 各調査の動向指数

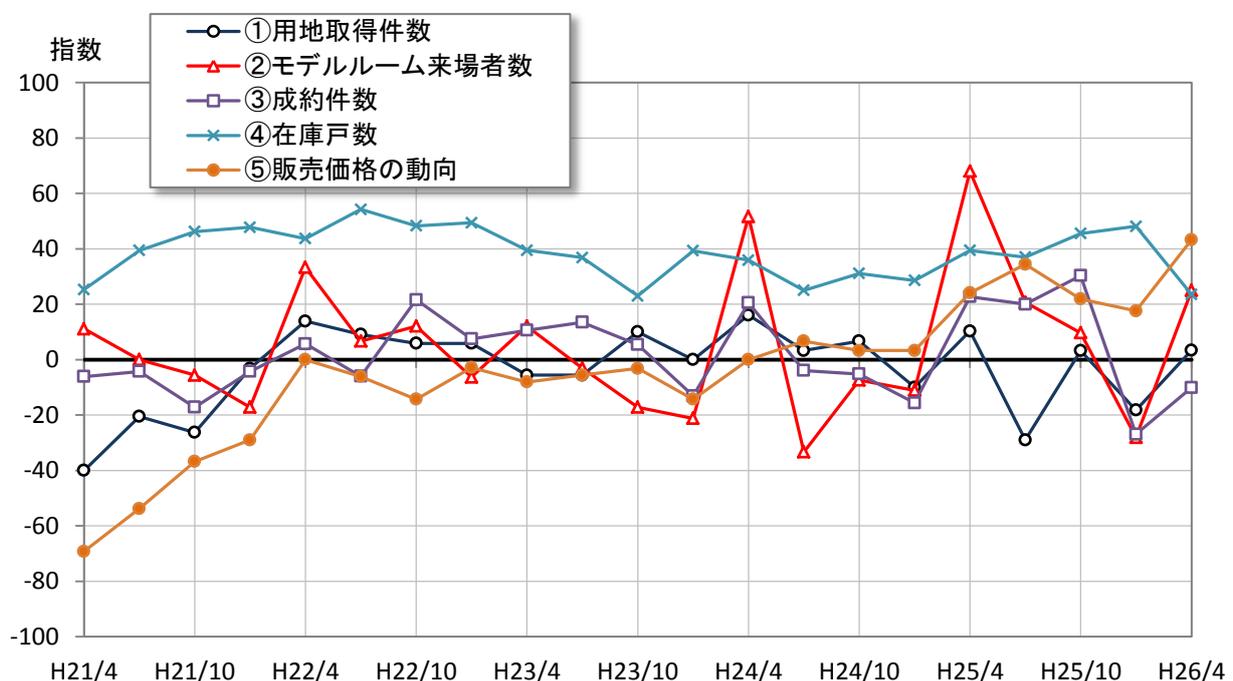
	今回調査時点 (平成26年4月1日現在)	前回調査時点 (平成26年1月1日現在)
①用地取得件数	3.4	-18.2
②モデルルーム来場者数	25.0	-28.1
③成約件数	-10.1	-26.9
④在庫戸数	23.5	48.1
⑤販売価格の動向	43.3	17.6

【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」「③成約件数」の各指数は、前回からそれぞれ 6.8ポイント、3.6ポイント低下した。「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 7.1ポイント、1.7ポイントの上昇となった。

売却依頼件数の指数は、前期比で2期連続低下した。

戸建(中古等)

「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 21.8ポイント、1.4ポイント低下した。「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 4.6ポイント、2.5ポイントの上昇となった。

土地

「①売却依頼件数」「④取引価格」の各指数は、前回からそれぞれ 20.5ポイント、7.5ポイント低下した。「②購入依頼件数」「③成約件数」の各指数は、前回からそれぞれ 9.5ポイント、6.2ポイント低下した。

マンション、戸建、土地のすべてにおいて、取引価格の指数は5期連続でプラス水準にあり、取引価格が上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

(1) 各調査の動向指数

		今回調査時点 (平成26年4月1日現在)	前回調査時点 (平成26年1月1日現在)
マンション (中古等)	①売却依頼件数	-11.9	-5.1
	②購入依頼件数	14.0	6.9
	③成約件数	5.2	8.8
	④取引価格	16.1	14.4
戸建 (中古等)	①売却依頼件数	-28.1	-6.3
	②購入依頼件数	7.9	3.3
	③成約件数	-4.7	-3.3
	④取引価格	15.4	12.9
土地	①売却依頼件数	-11.1	9.4
	②購入依頼件数	22.2	12.7
	③成約件数	6.2	0.0
	④取引価格	14.4	21.9

【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)

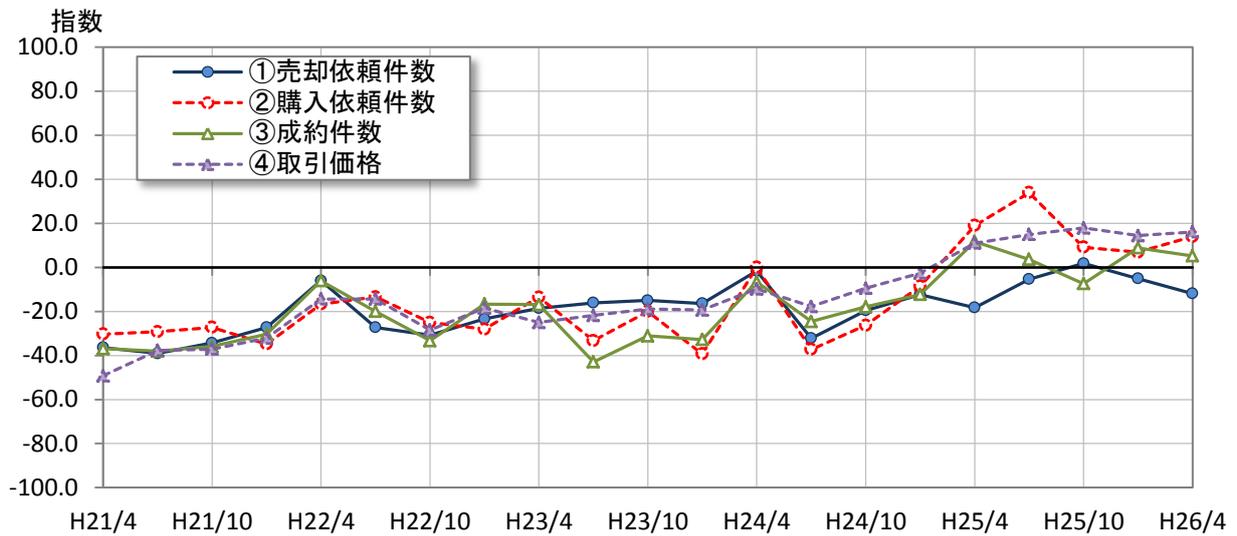
- (やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

(注) 「横ばいである」の回答は0として算定。

(2) 指数の推移

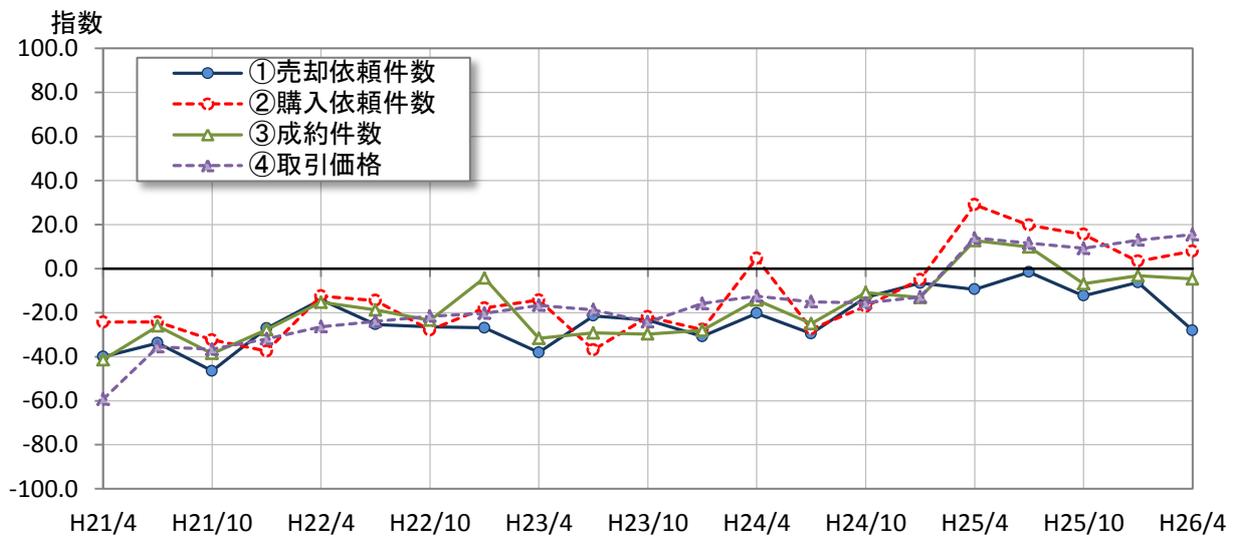
① マンション (中古等)

図表Ⅱ-2-①



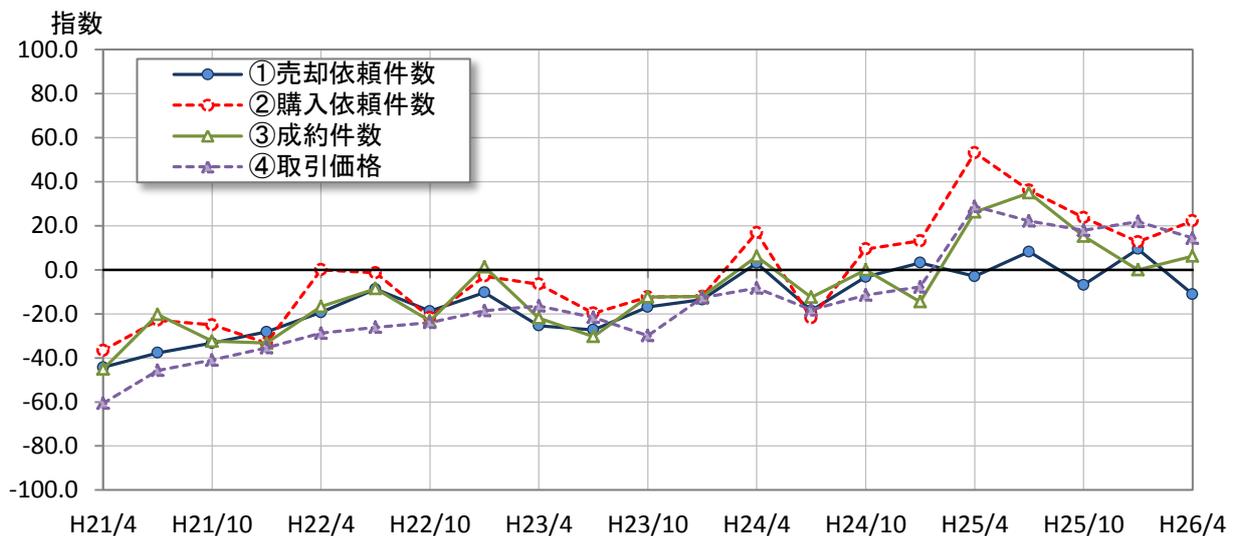
② 戸建 (中古等)

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、前期比 27.9ポイント上昇の 40.0ポイントとなった。空室は減少傾向にあるとの見方が多い。ただし、空室が減少傾向とする回答は、東京都では85.7%を占めるのに対し、東京都を除く地域では35.7%にとどまった（61.0%が横ばいであると回答）。

「②成約賃料動向」の指数は、前期比 4.3ポイント上昇の 4.3ポイントとなり、平成20年7月の9.1ポイント以来、5年超ぶりに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26年4月1日現在)	前回調査時点 (平成26年1月1日現在)
①空室の状況	40.0	12.1
②成約賃料動向	4.3	0.0

【各指数の作成方法】

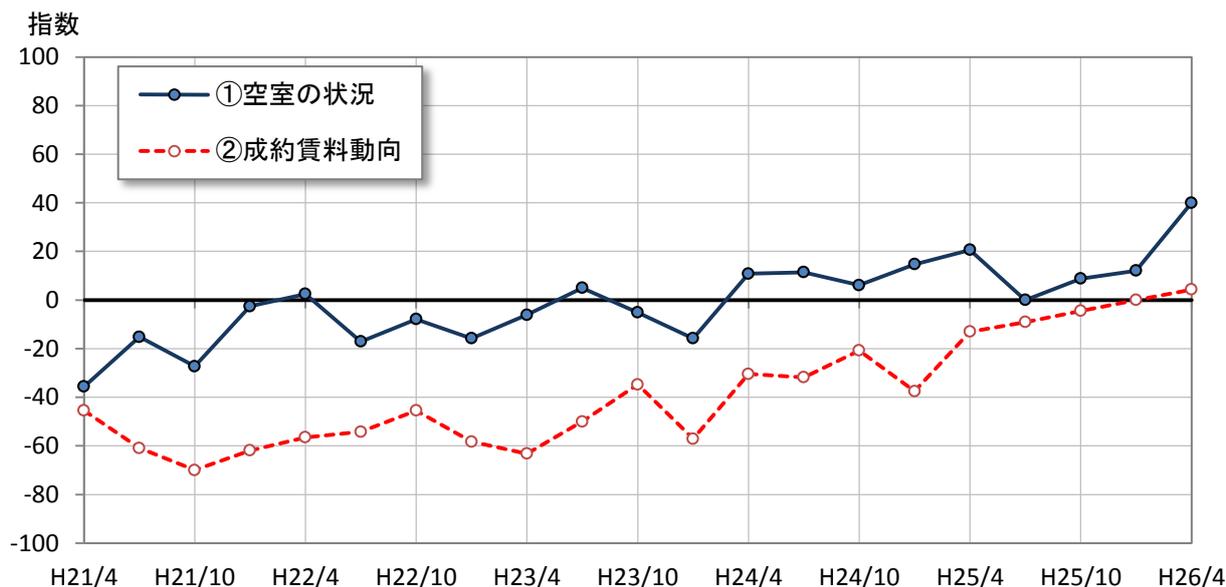
①: (減少傾向とする回答数－増加傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

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



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）、ビル賃貸業）、事業規模（大手業者、中小業者）等を考慮して、149社を選定した。

3. 調査時期

1月、4月、7月、10月

4. 調査項目

経営の状況、取引状況 等

5. 調査方法

郵送またはEメール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）	73	67	91.8%
ビル賃貸業	29	26	89.7%
計	149	123	82.6%

【照会先】

一般財団法人 土地総合研究所 研究員 大越 利之

TEL:03-3509-6972

FAX:03-3509-6975

e-mail:gyoukyou@tochi.or.jp