



信金中央金庫
SHINKIN CENTRAL BANK

総合研究所

総研ニュース&トピックス
(2009.11.27)

〒103-0028 東京都中央区八重洲 1-3-7
TEL. 03-5202-7671 FAX. 03-3278-7048
URL http://www.scbri.jp
e-mail : s1000790@FaceToFace.ne.jp

業種別にみた中小企業の景況感⑥不動産業5業種

～「全国中小企業景気動向調査」より Vol.10～

綾藤 健一

08年9月のリーマン破綻から約一年が経ち、日本経済にも底入れの動きがみられ始めている。約16,000社を対象とする09年7-9月期の「全国中小企業景気動向調査」においても、中小企業の景況感が2四半期連続の小幅改善となった。しかし、業種によってその回復状況には差がみられ、依然として予断を許さない。本稿では、製造、卸売など6分野(計69業種)の各指標を掘り下げ、分析を試みたい。最終回(6回目)は不動産業を取り上げる。

ポイント

- 09年7-9月期の中小不動産業の業況判断D.I.は、バブル崩壊後最悪に近い水準まで落ち込んだ1-3月期から2四半期連続の改善となった。直近で改善に転じた大企業(日銀短観)と比べると、わずかに先行して持ち直している様子があるが、依然として予断を許さない水準での推移が続いている。
- 不動産代理・仲介では、大手との価格競争激化などにより、収益環境は厳しさを増している。また、建売・土地売買では、長引く景気低迷によって不動産の需要自体が減退している面もみられ、本格回復にはほど遠い状況にあるとみられる。

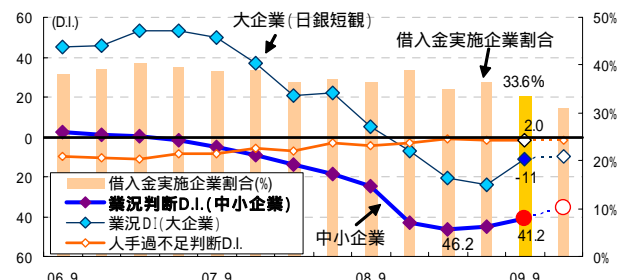
1. 中小不動産業の景況感について(概観)

中小不動産業の09年7-9月期業況判断D.I.は、前期比3.6ポイント改善の41.2となった(図表1)。リーマン破綻以来、バブル崩壊後最悪(93年1-3月期の52.0)に近い水準まで落ち込んだ1-3月期(46.2)から2四半期連続の改善となった。直近でようやく改善に転じた大企業(日銀短観)と比べると、わずかに先行して持ち直している様子がある。しかしながら、改善幅としては引き続き小幅な上昇にとどまっており、中小不動産業の業況は依然として予断を許さない水準で推移している。

また、人手過不足判断D.I.をみると、人手不足感は06年頃からほぼ一貫して緩和の方向にあり、足下では過不足感が拮抗している。しかし、一方で、借入金実施企業割合は緩やかな減少基調が続いており、事業活動の低迷を示す懸念材料といえる。

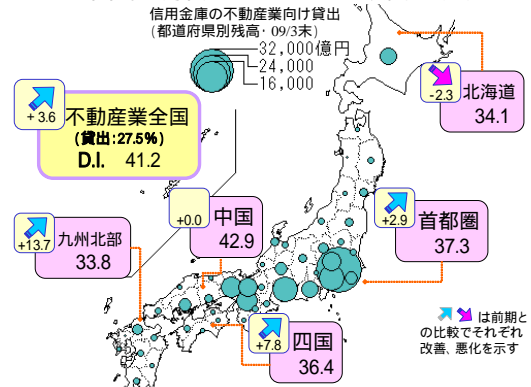
地域別にみると(図表2)、全11地域中、6地域で改善、1地域で横ばい(中国)、4地域で悪化とまちまちな結果となっている。全産業に占める不動産業の比率が大きい地域に限ってみても、九州北部、四国、首都圏が改善した一方で、北海道では小幅ながら悪化するなど、足下の方向感バラツキがみられる。また、来期(10-12月期)の業況見通しについては、全11地域中、8地域で改善、2地域で横ばい、残る2地域で悪化を見込む。こちらもまちまちな結果となっており、当面は全国的に方向感の定まらない展開が続くようである。

(図表1) 不動産業の業況・人手過不足・設備投資 - 中小不動産業は小幅ながら引き続き改善している -



- (備考) 1.信金中金総研「全国中小企業景気動向調査」をもとに作成
2.大企業の業況D.I.は日銀短観(大企業・不動産業)より。
3.破線は来期(10-12月期)の予測。以下同様

(図表2) 不動産業貸出ウエイトが高い地域の景況感 - 全国的に方向感の定まらない展開が続く -



	全国計	北海道	東北	関東	首都圏	北陸
不動産業貸出残高	117,600億円	4,884億円	3,214億円	5,200億円	51,874億円	1,947億円
不動産業向け比率	(27.5%)	(26.4%)	(23.5%)	(17.7%)	(37.3%)	(17.0%)
業況(7-9月)	41.2	34.1	45.8	56.3	37.3	43.5

	東海	近畿	中国	四国	九州北部	南九州
不動産業貸出残高	19,178億円	20,925億円	4,701億円	1,520億円	1,976億円	2,158億円
不動産業向け比率	(23.2%)	(23.4%)	(23.8%)	(25.0%)	(25.2%)	(21.4%)
業況(7-9月)	43.5	45.6	42.9	36.4	33.8	30.9

- (備考) 1.枠線太枠で強調した地域は不動産業の貸出割合が高い上位5地域
2.マップ上の貸出規模については、沖縄を除いて表示している。
3.信金中金総研「全国中小企業景気動向調査」等をもとに作成

(図表3) 不動産5業種の業況判断D.I. (09年7-9月期)

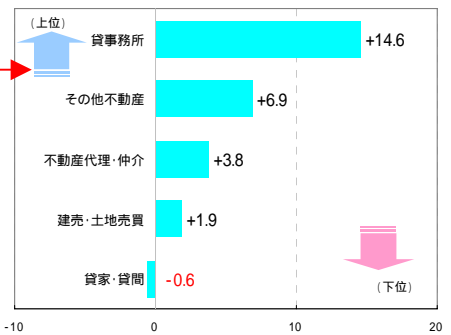
D.I.水準

順位	業種	D.I.
1	貸事務所	33.3
2	貸家・貸間	33.9
3	建売・土地売買	38.2
4	その他不動産	39.4
5	不動産代理・仲介	45.6
全体	不動産業	41.2

前期比変化幅

順位	業種	変化幅
1	貸事務所	+14.6
2	その他不動産	+6.9
3	不動産代理・仲介	+3.8
4	建売・土地売買	+1.9
5	貸家・貸間	-0.6
全体	不動産業	+3.6

変化幅が大きい上位・下位5業種(前期比)
 - 貸事務所など4業種で改善した一方、残る貸家・貸間では悪化となった -



(備考) 信金中金総研「全国中小企業景気動向調査」をもとに作成

2. 中小不動産業5業種の直近業況の変化

不動産業の業況は、建設業同様、改正建築基準法施行(07年6月)後の混乱に加え、リーマン破綻以降の金融危機を受けて急速に悪化していた。不動産業の業況はリーマン破綻以降、製造、小売など他業種同様に急速な悪化をみせていた。しかし、直近2四半期では、わずかながら持直しの動きが出始めているようにもみえる。

中小不動産業の小分類5業種について、直近の水準と変化幅をみると(図表3) D.I.水準の面では、貸事務所、貸家・貸間が水面下ながら相対的に高い水準にある。また、前期比変化幅では、貸事務所、その他不動産など4業種で改善した一方、残る貸家・貸間では悪化となった。

これまで悪化が続いていた不動産代理・仲介では、今期ようやく改善に転じたものの、依然として、5業種中、最低の水準となっている。「大手仲介業者による仲介手数料半額キャンペーンやネット業者の存在など、大手不動産業者の影響を強く受けており、業況は厳しい。(仲介)」、「価格を下げての取引となると収益が少なく、悪循環ながらもなんとか回転させている状態である。(代理・仲介)」など、消費者の低価格志向の高まりによる大手業者との価格競争激化に加え、仲介物件の獲得競争も続いていることから、厳しい収益環境が改善するには時間がかかりそうである。

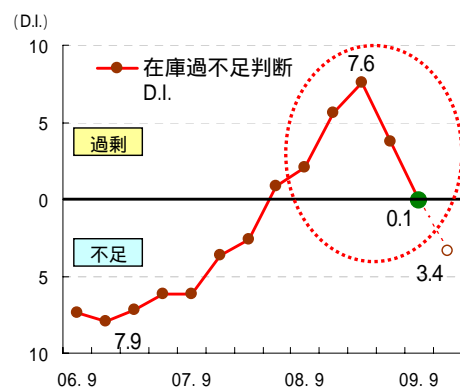
また、建売・土地売買では、不動産業全体と同様、前期に引き続き改善となったものの、その改善幅は小さい。長引く景気の低迷によって不動産の需要自体が減退しており、「不動産市況の低迷で業績が低調であり、自社ビルのテナントも空室解消に至っていない。(不動産売買)」など、商業の不振等が響いて本格回復が遠のいている様子もある。

3. 直近ではわずかながら“在庫不足”超

一方、このところ急速に強まっていた在庫過剰感足下では和らいでいる様子がある(図表4)。不動産業の在庫過不足判断D.I.は、物件不足が経営上

(図表4) 不動産業の在庫過不足判断D.I.

- 在庫過剰感が急速に弱まり、不足に転じている -



(備考) 信金中金総研「全国中小企業景気動向調査」をもとに作成

の主要な問題となっていた06年頃、06年4-6月期をピークに急速に在庫不足感を弱める動きに転じた。販売向けの土地・建物の売行きが鈍るにつれて、在庫過剰感が急速に強まり、09年1-3月期にはプラスの7.6(“在庫過剰”超)となった。しかし、足下で業況が若干ながら持ち直した結果、一時期高まっていた在庫過剰感は、直近7-9月期にわずかながら再びマイナス水準(“在庫不足”超)に転じている。「自社物件の早期売却を目指して各方面へ営業している。(不動産売買)」など、不動産各社が在庫の販売に注力した効果が現れ始めたようだ。「分譲地の販売は順調であるが、在庫が不足し始めている。(不動産売買・仲介)」、「販売用の物件が不足している。物件確保のため、積極的に競売に入札している。(不動産販売)」など、再び在庫不足に陥る中小不動産業者も一部では出始めている。

4. 販売・仕入価格ともに、下落基調に変化

販売・仕入それぞれの価格判断D.I.についても、足下で変化の兆しがみられる(次頁図表5)。両価格判断D.I.は、07年4-6月期をピークに上昇の勢いが弱まり、販売価格判断D.I.は07年7-9月期、また仕入価格判断D.I.は08年7-9月期にはそれ

レポートは、情報提供のみを目的とした上記時点における当研究所の意見です。施策実施等に関する最終決定は、ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、当研究所が信頼できると考える情報源から得た各種データ等に基づいて、この資料は作成されておりますが、その情報の正確性および完全性について当研究所が保証するものではありません。

ぞれマイナス水準（下降 超）に転じた。その後も、両価格判断 D.I. は、比較的、乖離幅を一定に保ちながら推移しているものの、09 年 1 - 3 月期まで急速に下降を続けていた。しかし、業況判断 D.I. が上向いた 1 - 3 月期をボトムとして、両価格判断 D.I. も、下落幅を縮小しており、価格の下落基調に変化の兆しがみられる。低価格物件や中古・リフォーム物件を中心に売買市場に動きが出始めていることに加え、リーマン破綻後の急激な地価の下落がひとまず落ち着いていることもあり、「今後は販売価格の引下げによる販売数の増加が見込める。（戸建分譲・マンション分譲）」、「土地の動きは鈍いものの、低価格物件については問い合わせがある。（宅地造成販売・仲介）」など、ひとまず最悪期を脱したという見方が散見される。

4. おわりに

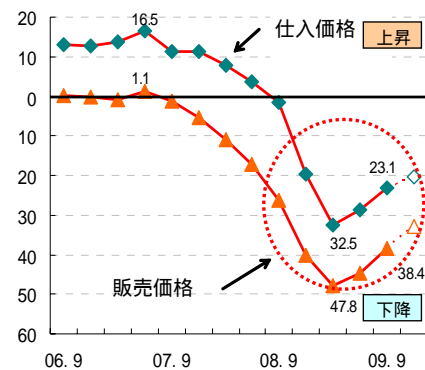
中小不動産業の業況は、足下でわずかに大企業に先行して改善した。また、在庫や価格など、一部の指標に改善の兆しが現れ始めている。しかし、依然として先行き不透明感が強いのはこれまでみてきた他業種と同様であり、不動産需要の本格回復には時間がかかりそうである。直近の調査では、低価格物件や中古・リフォーム物件を中心に消費者のニーズが高まっている様子が散見されたが、こうした潜在的なニーズを取りこぼさないことなどが業務改善へ向けてのひとつの力ぎとなる。

以上

 なお、「全国中小企業景気動向調査」の調査結果・関連レポートについては、以下の URL 先を参照されたい。

<http://www.scbri.jp/keikidoukou.htm>

(図表 5) 不動産業の販売・仕入価格判断 D.I.
 - 急速に下降していた販売・仕入価格は、下落の基調に変化の兆しがみられる -



(備考) 信金中金総研「全国中小企業景気動向調査」をもとに作成

❖ 調査員のコメントより ❖

不動産市況の低迷で業績は低調である。自社ビルのテナントも空室解消には至っていない。今後、自社が宅地分譲している物件の早期売却に向け、営業を推進している。

(不動産売買業 東北)

商品価格の見直しによる適正価格の維持、顧客ニーズにあった提案などにより、販売促進を図っている。また、モデルハウスの内覧会開催などにより売上増加に努めている。

(不動産業 東北)

10月からの住宅保証制度施行により、住宅販売の鈍化を懸念している。

(建設、不動産業 関東)

大型分譲地の販売が低調であるが、9月以降はハウスメーカーを中心に打診が来ている。

(不動産業 関東)

商品用土地の在庫が増加傾向にある。開発行為における行政の手続きが非常に遅く、開発から販売までの時間のロスが収益を低下させている。

(土地売買業 東海)

新築については、ニーズはあるが価格設定を低めにする必要がある。また、中古については出物があれば回転率は良い。

(分譲住宅販売、不動産仲介 東海)

自社が保有する販売用不動産が値崩れしており、売却が進んでいない状況。短期借入を長期に洗替えし、弁済額の圧縮を図っているが、手元資金に余裕がなくなっている。

(不動産宅建業 近畿)

先行き不透明であり、仕入を見送っている状態。物件の問い合わせも少ない。また、金融機関のローン審査も厳しくなっている。

(土地分譲 中国)

賃貸物件への入居者数が減少しているため、同業者間での競争も激化している。

(不動産売買仲介、賃貸仲介業 東北)

依然として中古物件市場の動きが鈍く、先行きに良化の兆しもない。

(不動産業 東北)

自動車産業界の不況が色濃く、人材派遣会社等の大量人員によるアパートなどの動きがなくなっている。

(不動産売買仲介、賃貸仲介業 東海)

市況の悪化により、好条件の商品土地の購入は可能であるが、販売先の獲得に苦慮している。

(不動産売買、管理、仲介 近畿)

管理しているアパートの空室増加、家賃の下落により厳しい状況であるが、修繕等の受注により売上を確保している。

(不動産管理、販売、メンテナンス 関東)

レポートは、情報提供のみを目的とした上記時点における当研究所の意見です。施策実施等に関する最終決定は、ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、当研究所が信頼できると考える情報源から得た各種データ等に基づいて、この資料は作成されておりますが、その情報の正確性および完全性について当研究所が保証するものではありません。

【参考】

(備考1) 不動産業のサンプル内訳 (各地域における業種別構成比)

	全国	北海道	東北	関東	首都圏	北陸	東海	近畿	中国	四国	九州北部	南九州
不動産業全体	982社	44社 (100%)	72社 (100%)	71社 (100%)	249社 (100%)	62社 (100%)	108社 (100%)	160社 (100%)	49社 (100%)	44社 (100%)	68社 (100%)	55社 (100%)
貸事務所・土地賃貸業	42社 (4.3%)	15.9%	4.2%	4.2%	0.0%	1.6%	6.5%	4.4%	10.2%	9.1%	7.4%	0.0%
貸家業・貸間業	56社 (5.7%)	15.9%	2.8%	5.6%	0.8%	4.8%	2.8%	8.1%	10.2%	6.8%	4.4%	20.0%
建売業・土地売買業	340社 (34.6%)	25.0%	31.9%	32.4%	36.9%	21.0%	38.9%	51.9%	34.7%	43.2%	14.7%	12.7%
不動産代理業・仲介業	450社 (45.8%)	31.8%	51.4%	45.1%	55.8%	56.5%	39.8%	28.1%	34.7%	31.8%	63.2%	56.4%
その他の不動産業	94社 (9.6%)	11.4%	9.7%	12.7%	6.4%	16.1%	12.0%	7.5%	10.2%	9.1%	10.3%	10.9%

(備考) サンプルは地域バランス等を考慮して抽出。また、表中には、それぞれの地域を100%としたときの業種別構成比を示した。

(備考2) 調査概要

1	調査名称	全国中小企業景気動向調査(略称:景況調査)
2	調査時点	2009年9月1日～8日(09年7-9月期)
3	調査方法	全国信用金庫職員による面接聴き取り調査
4	標本数	全国信用金庫取引先中小企業15,660社(個人事業主を含む。)有効回答数13,756社、回答率87.8% 対象企業は、信用金庫法に定める「常時使用する従業員の数が300人以下か、または法人にあっては資本金の額又は出資の総額が9億円以下」の中小企業者
5	分析方法	各質問項目について、D.I.(景気動向指数:Diffusion Index)等に基づく分析 ・業況判断D.I.=業況が「良い」と回答した企業の割合 - 「悪い」と回答した企業の割合 ・人手過不足判断D.I.=人手が「過剰」と回答した企業の割合 - 「不足」と回答した企業の割合
6	地域区分	全11地域。[関東 茨城、栃木、群馬、新潟、山梨、長野]、[首都圏 埼玉、千葉、東京、神奈川]、[東海 岐阜、静岡、愛知、三重]、[九州北部 福岡、佐賀、長崎]、[南九州 熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄]
7	特長	調査対象の約70%が20人未満の「小規模企業(小零細企業)」 (他調査でカバーされにくい、中小企業のなかでも比較的小さな企業がメイン) 同種の調査と比べても、最大級のサンプル数と高い回答率を誇る。 定例の景況感調査に加え、回毎に異なるテーマを設けた「特別調査」を実施
8	備考	本調査は1975年より全国調査開始(業況判断D.I.は1990年から)
9	ご照会先	信金中央金庫総合研究所 綾藤(あやとう) TEL:03-5202-7671
10	参考URL	「中小企業景況レポート」(4半期ごと更新) http://www.scbri.jp/keikidoukou.htm 「産業企業情報21-2 中小企業の景況感の変遷と現在の危機的局面的分析」 (バブル崩壊以降の景況感について)

不動産業 ~ 業種別 業況判断D.I.

