

平成22年10月

定例調査

第145回

中小企業の景気動向調査

大阪信用金庫 経営企画部

# 中小企業の景気動向調査

第145回「中小企業の景気動向調査」をお届けいたします。

## 調査要項

調査時点	平成22年9月上旬
調査対象期間	平成22年7月～9月実績 平成22年10月～12月見通し
調査対象企業	当金庫お取引先 1,914社(大阪府下ならびに尼崎市)
回答企業数	1,359 社
回答率	71.0%
調査方法	調査票郵送及び聞きとり調査
分析方法	アンケート調査による各質問項目で「増加」したとする企業数が全体に占める構成比と「減少」したとする企業数の構成比との差(DI)を中心にして分析を行いました。

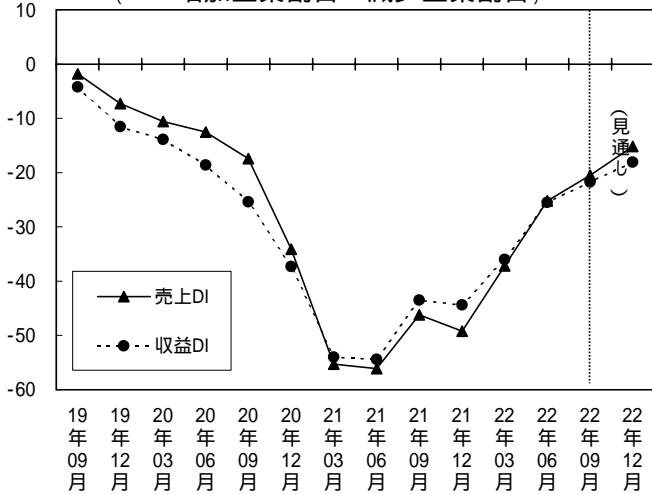
## アンケートの内訳

業種別 従業員別	製造業	卸売業	小売業	飲食業	建設業	サービス業	運輸業	不動産業	計	構成比	累計 構成比
1～4人	62	51	119	55	40	57	3	48	435	32.0%	32.0%
5～10	112	58	29	18	75	54	13	12	371	27.3%	59.3%
11～20	115	23	15	7	51	26	16	4	257	18.9%	78.2%
21～30	37	13	8	8	14	13	12	3	108	7.9%	86.2%
31～50	32	7	11	11	5	11	12	1	90	6.6%	92.8%
51～100	19	5	11	3	6	10	8	1	63	4.6%	97.4%
101～	12	3	5	3	0	9	3	0	35	2.6%	100.0%
計	389	160	198	105	191	180	67	69	1,359	100.0%	
構成比	28.6%	11.8%	14.6%	7.7%	14.1%	13.2%	4.9%	5.1%	100.0%		

# 懸念される特需の反動！地力が試される中小企業！

【売上受注・収益】

(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)



売上受注・収益コメント

売上DIはマイナス20.5（前回比+4.7ポイント）、収益DIはマイナス21.7（前回比+3.8ポイント）となり、平成22年7-9月期は平成22年4-6月期に比較して緩やかな上昇に止まりました。製造業においては、6期連続の改善となりましたが改善幅は小さくなりました。業種別では、製造業、運輸業、不動産業が売上・収益DIを牽引しています。しかし、飲食業、小売業、サービス業では回復ペースが遅く苦戦しています。特に飲食業は大きく落ち込みました。平成22年10-12月期は、今期よりも売上DIで5.3ポイント、収益DIで3.8ポイント上向くと予想されました。業種別では、製造業は売上DIは上昇しますが、収益DIは下落すると予想しています。他の業種は年末商戦を控え、売上・収益DIともに上昇を予想しています。

販売価格・数量

販売価格DIはマイナス16.4（前回比+4.9ポイント）、販売数量DIはマイナス16.6（前回比+8.8ポイント）となり、販売価格DI・販売数量DIともに上昇していますが、上昇幅は小さくなりました。

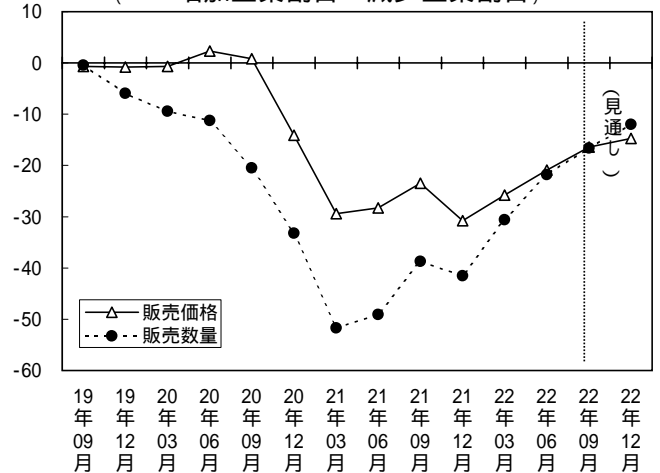
業種別では、製造業、小売業、サービス業で販売価格・販売数量DIともに上昇し、反対に卸売業・建設業では販売価格DIが、飲食業では販売数量DIが下落しました。

平成22年10-12月期は、販売数量DIが販売価格DIを上回り、販売価格DIが1.7ポイント、販売数量DIが4.6ポイント改善する見通しです。

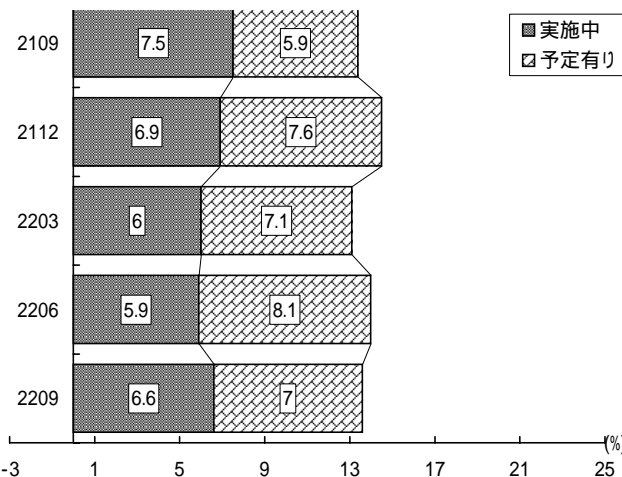
業種別では、飲食業・サービス業では販売価格DIでわずかながら悪化を予想しています。

【販売価格・数量】

(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)



【設備投資】



設備投資

「実施中」は6.6%（前回比+0.7ポイント）、「予定有り」は7.0%（前回比 - 1.1ポイント）となりました。

前回時に比較して、「実施中」は微増し、「予定有り」は微減しています。売上DI、収益DIの上昇幅は小さくなり、中小企業の設備投資意欲は依然として冷え込んでいます。

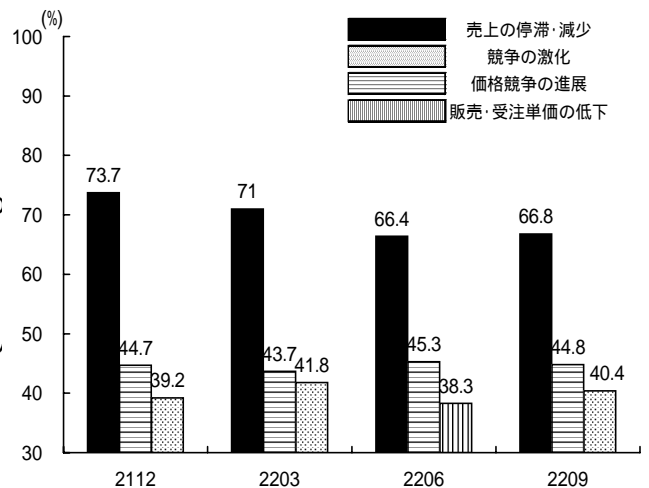
設備投資計画予定有りの内容は、機械等の新設・増設から事務所、店舗、工場等の新設・増設・保守・更新など様々ですが、いずれも小規模で、また資金調達方法は大半を自己資金で対応しています。

経営上の問題点

第一位は「売上の停滞・減少」で66.8%、第二位は「価格競争の進展」が44.8%、第三位は「競争の激化」が40.4%となりました。平成22年7-9月期は売上・収益DIともに改善し、中小企業の景況感も改善はされていますが、改善幅は小幅となりました。

価格競争にともなうデフレの進行は止まらず、所得・雇用環境は改善されず国内需要の低迷は続いています。エコカー補助金や猛暑に支えられた空前の特需とその反動減で乱高下する個人消費は、10-12月以降にいよいよその地力が試されます。景気を牽引してきた製造業も、ここにきて足踏み状態に入りつつあり、また飲食業においては売上・収益DIの落ち込みは大きく、危機的な状態にあります。中小企業の景況感は、明らかに改善してきましたが、年末商戦を控え、持続的な景気回復に向けた有効な景気対策の早急な実施を渴望しています。（中小企業診断士：平山）

【経営上の問題点】（複数回答）

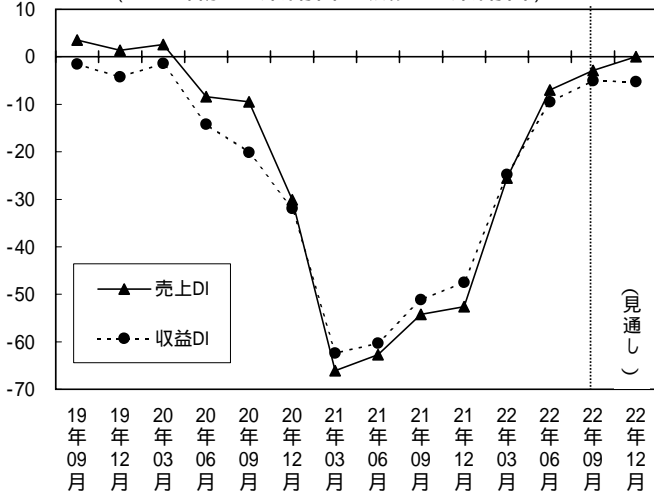


# 製造業 (389社)

## 製造業の回復感に変化！足踏みはじまる！

【売上受注・収益】

(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)



【受注価格・数量】

受注価格DIはマイナス12.6（前回比+6.1ポイント）、受注数量DIはマイナス3.1（前回比+3.9ポイント）と小幅な改善となりました。

平成22年10-12月期は、受注価格DIが0.9ポイント、受注数量DIは1.9ポイントと改善する見通しです。

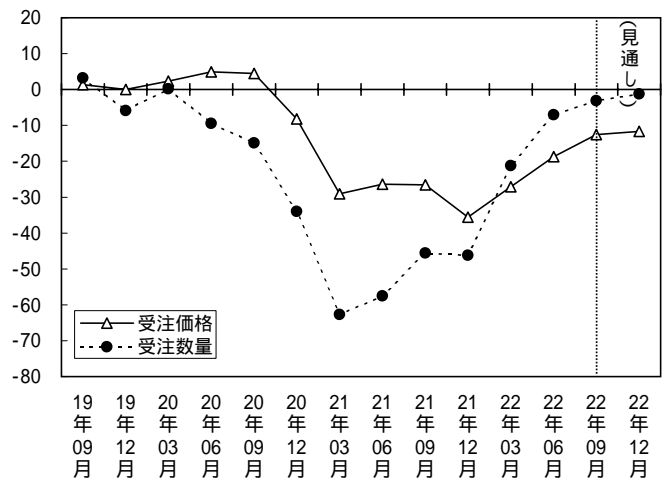
大阪北ヤード開発関連に携わる金物製造業では、競争入札による受注単価の下落に加えて、工事が追加されても予算内で対応しなければならず、受注数量が回復しても受注単価の引下げにより、収益の確保は困難となる企業もあります。

売上受注・収益コメント

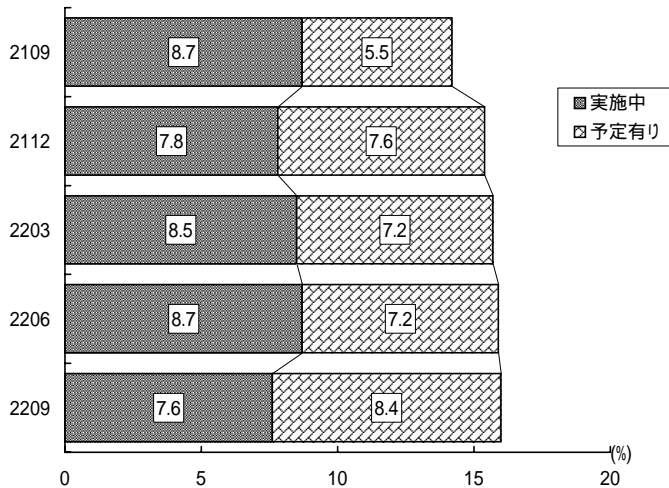
売上DIはマイナス2.9（前回比+4.1ポイント）、収益DIはマイナス5.0（前回比+4.5ポイント）と改善し、これで、平成21年4-6月期以降、6期連続の改善となりました。しかし回復への改善幅は小さくなり、また先行きの見通しについても風向きに変化が生じてきています。平成22年10-12月期は、売上DIは2.9ポイント改善、収益DIが0.2ポイント悪化する見通しです。これまで景気を牽引してきた製造業ですが、輸出と生産の勢いが衰えるとみられる上、円高の過度な進行は輸出に軸足を置く中小製造業への打撃が大きく、このことが収益DIの悪化見通しに表れています。海外と直接取引のない企業でも、受注先からのコスト削減要求が一段と高まることを警戒しはじめています。政府の新成長戦略も打出されていますが、先行きの不透明感は払拭できない状況です。

【受注価格・数量】

(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)



【設備投資】

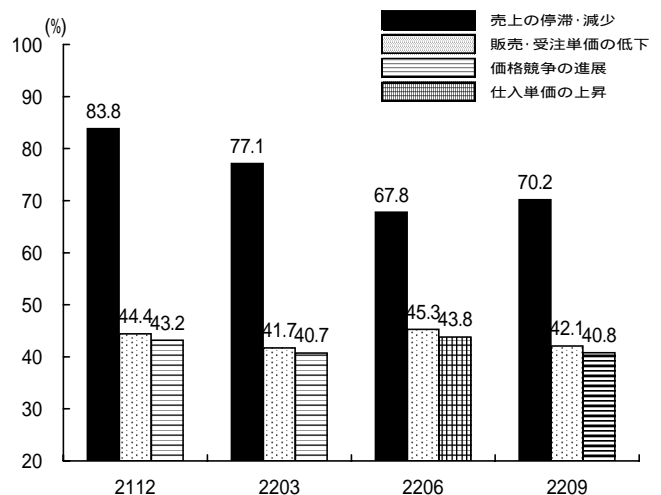


設備投資

「実施中」が7.6%（前回比 - 1.1ポイント）で、「予定有り」は8.4%（前回比+1.2ポイント）となりました。「実施中」と「予定有り」の合計は16.0%でした。「予定有り」が前回調査から1.2ポイント上向きしましたが、依然として設備投資に慎重な姿勢に変化はありません。

アパレル関連でスパンコールを刺繍する企業の受注が増加しているため、新規設備投資を実施した企業もなかにはありますが、全体の設備投資動向には大きな変化はありません。

【経営上の問題点】（複数回答）



経営上の問題点

第一位は「売上の停滞・減少」が70.2%、第二位「販売・受注単価の低下」が42.1%、第三位「価格競争の進展」が40.8%となりました。

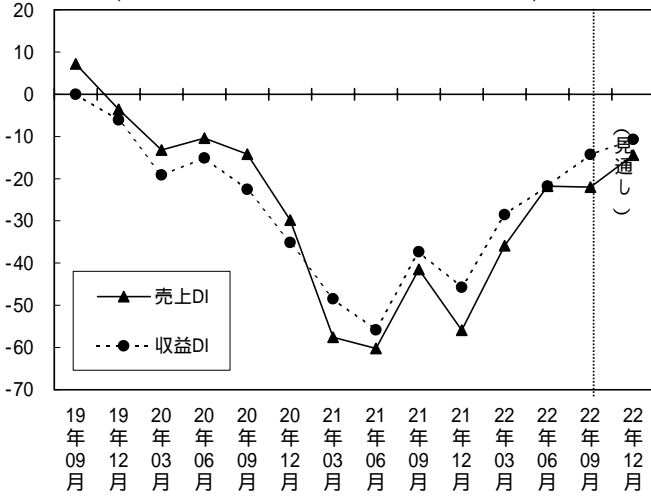
鋼材・鉄スクラップ価格が低迷するなか、原材料価格は比較的安定しています。しかしこれまで需要を支えてきたエコカー補助金の終了や円高の進行もあって、経営上の問題点は「売上の停滞・減少」が再び上昇しました。デフレの進行にともなう「販売・受注単価の低下」「価格競争の進展」も依然大きな問題点となりました。一部には印刷不況の中でも、環境関連とセキュリティ関連に特化して、売上・収益を確保する企業もあります。しかし景気を牽引してきた製造業も、ここにて足踏み状態になりつつあります。

（中小企業診断士：兵庫、萩原、井筒、楠、畑、吉田）

# 卸売業 (160社)

## 一段と強まる価格引下げ要求！！

【売上受注・収益】  
(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)



### 販売価格・数量

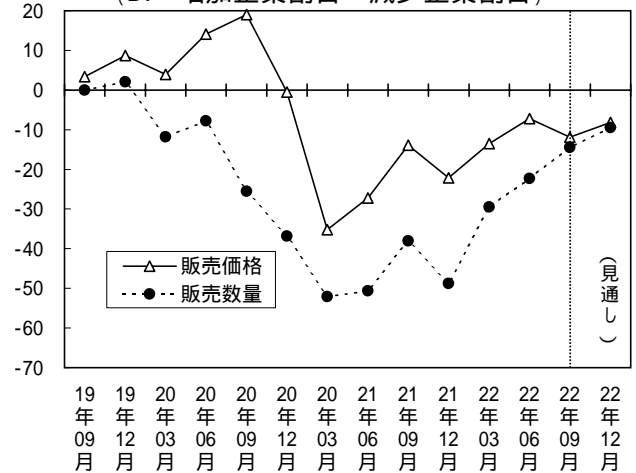
販売価格DIはマイナス11.9（前回比 - 4.7）、販売数量DIはマイナス14.5（前回比+7.8）となりました。  
 平成22年10-12月期は、販売価格DIが3.7ポイント、販売数量DIが5.0ポイントの改善の見通しとなっています。  
 平成22年6-9月期は、販売数量の改善するも販売価格の下落が大きく、売上DIの下落に繋がりました。  
 個人消費マインドの低迷で衣料品関連を中心にバーゲンを実施したため、販売数量DIは上昇しましたが、販売価格DIは下落しました。  
 海外へ輸出する自動車付属品卸売業では、昨今の円高の影響により価格競争が一層激しくなっています。

### 売上受注・収益コメント

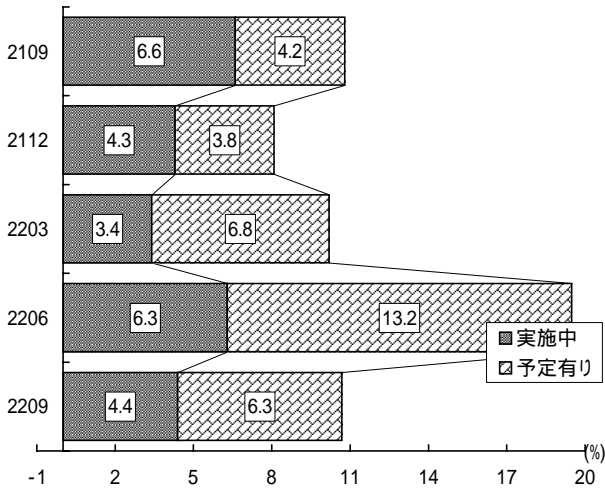
売上DIはマイナス22.0（前回比 - 0.2ポイント）と悪化し、収益DIはマイナス14.3（前回比+7.5ポイント）と改善しました。平成22年10-12月期は、売上DIが7.6ポイント、収益DIが3.6ポイント改善する見通しです。  
 卸売業では、小売業など取引先との価格引下げなどの取引条件をめぐる要求が一層厳しさを増し、売上DIの上昇にブレーキがかかりました。衣類関連では、猛暑が長期間続いたために秋・冬物が不振となり売上の停滞に繋がっています。また車の輸入雑貨を扱う企業では、最近の円高により仕入が安くなり、手元資金に余裕がある企業もあります。一方、中国から商品を輸入する企業では、中国通貨元の上昇で収益の目減りを穴埋めするために輸入元の価格引上げ要求が根強く、輸入量を調整して品揃えに不足が出る企業もあります。

### 【販売価格・数量】

(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)



### 【設備投資】



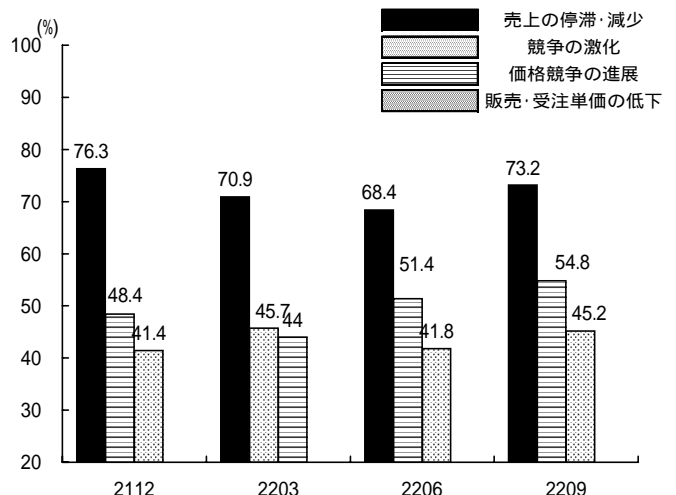
### 経営上の問題点

第一位は「売上の停滞・減少」で73.2%、第二位は「価格競争の進展」で54.8%、第三位が「競争の激化」で45.2%となりました。  
 デフレの進行・円高など今後の景況感に対する不透明感が増し、「売上の停滞・減少」が上昇し、依然として最大の問題となっています。  
 需要の後退による前期比売上DIがマイナスに転じる中、商品を卸す小売業からの値下げ要請は、一層厳しさを増しています。  
 顧客の節約志向がさらに強まる中、デフレの進行は歯止めがかからない状況です。  
 (中小企業診断士：畑・嶋田・真下・藤村)

### 設備投資

「実施中」が4.4%（前回比 - 1.9ポイント）、「予定有り」は6.3%（前回比 - 6.9ポイント）となり、「実施中」と「予定有り」の合計は10.7%となり、設備投資意欲は平成21年9月の水準に冷え込みました。  
 設備投資の内容は、事務所、店舗、工場等の新設・増設が半数を占め、資金手当ては全て自己資金で対応するものが半数以上です。  
 今後の設備投資も低調に推移すると思われます。

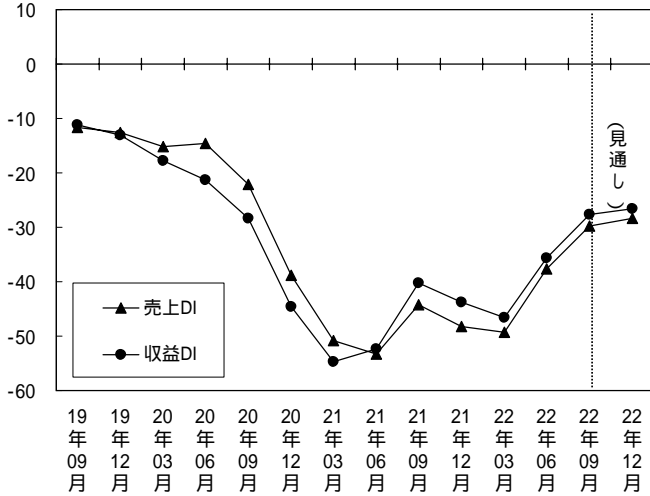
### 【経営上の問題点】(複数回答)



# 小売業 (198社)

## 受け止められるか？迫る特需の反動！！

【売上受注・収益】  
(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)

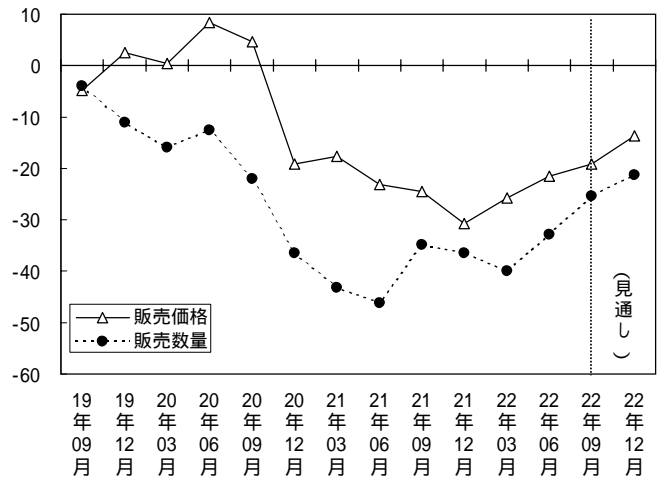


### 売上受注・収益コメント

売上DIはマイナス29.8（前回比+7.8ポイント）、収益DIはマイナス27.7（前回比+7.9ポイント）となり、両DIとも前回比やや上向きしました。改善の要因は、エコポイント制度の恩恵や、猛暑効果によるエアコン・清涼飲料水の売上の増加、さらに増税にともなう値上げを控えた煙草の駆け込み需要、異常気象による生鮮野菜の高騰などがあると思われますが、依然として深い水面下から出てくる兆候はありません。平成22年10-12月期は、売上DIが1.5ポイント、収益DIが1.1ポイント改善する見通しです。中小小売業が立地する商店街の衰退に歯止めがかからないなか、「顧客の節約志向」は根強く、デフレの進行に歯止めがかかりません。インターネットでの販売をはじめると、実店舗以外での販売チャネルを利用して販売機会を増やす企業もあります。

### 【販売価格・数量】

(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)



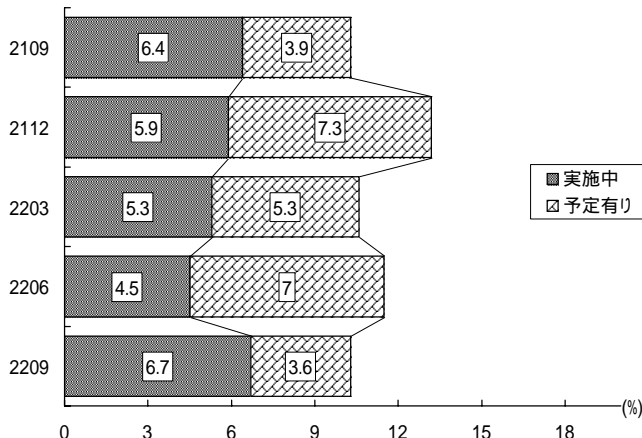
### 販売価格・数量

販売価格DIはマイナス19.1（前回比+2.4ポイント）、販売数量DIはマイナス25.4（前回比+7.4ポイント）となりました。売上DIの回復には販売数量の増加が主な要因です。

平成22年10-12月期は、販売価格DIが5.4ポイント、販売数量DIが4.1ポイント改善する見通しとなりました。

猛暑や煙草の駆け込みによる特需は終わって、その反動が懸念され、年末の歳末商戦もありますが、販売数量の回復幅は鈍化すると思われます。

### 【設備投資】



### 設備投資

「実施中」は6.7%（前回比+2.2ポイント）、「予定有り」は3.6%（前回比 - 3.4ポイント）で、「実施中」と「予定有り」の合計は、10.3%となりました。

特需による反動が予測されるなか、前回調査時より「実施中」はやや増加しているものの、小売業における新規出店や店内改装などの設備投資意欲は依然低いと考えられます。

### 経営上の問題点

第1位「売上の停滞・減少」が61.3%、第2位「価格競争の進展」が44.3%、第3位「競争の激化」が42.3%となりました。

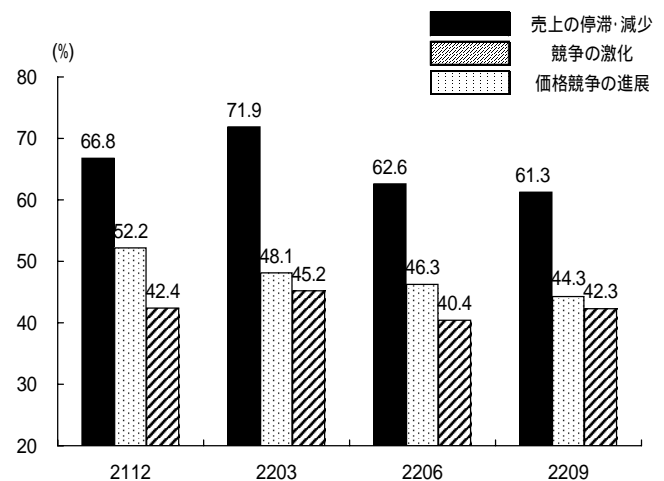
小売業を取巻く事業環境は、事業所数の減少や商店街の衰退などに象徴されオーバーストアといわれる状況のなかで、極めて厳しい状況にあります。

しかしそのようななかでも、「地域住民は年齢層が高くなるほど買い物における地元志向が強まる傾向」から、商店街において高齢化する地域住民の利便性やニーズへの対応などに活路を見出す企業も一部にはあります。

高齢化が進むなか、長年の地域密着に基づく顧客との親近感や安心感という顧客の心理に働きかけることは、中小小売業の得意とするところであり、ここに活路を見出す余地はあると思われます。

（中小企業診断士：澤田、楠、福井）

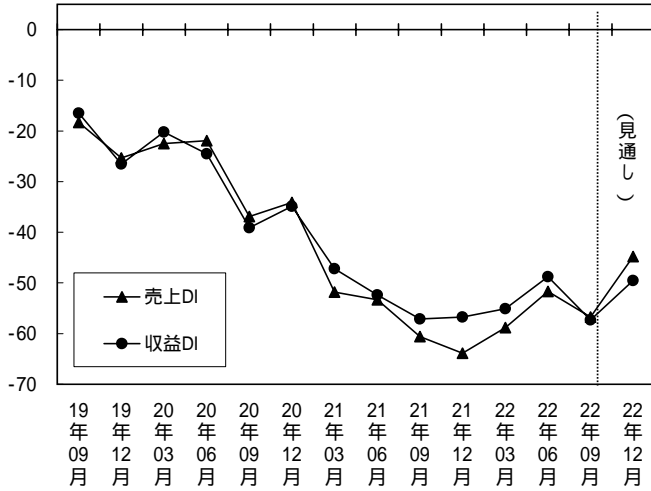
### 【経営上の問題点】(複数回答)



# 飲食業 (105社)

## 逆風はつづく！中小飲食業はピンチの連続！！

【売上受注・収益】  
(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)



### 販売価格・数量

販売価格DIはマイナス15.7（前回比+8.7ポイント）、販売数量DIはマイナス49.0（前回比 - 7.3ポイント）となりました。販売価格DIは前回比改善しましたが、改善の要因は価格の「上昇」が1%に止まり、価格の「低下」が前回比減少したためであることから、販売価格は依然として低迷する上に、価格競争は限界にきている様子が見えます。平成22年10-12月期は、長い間の猛暑も去って、販売数量DIが11.0ポイント改善する見通しとなりました。

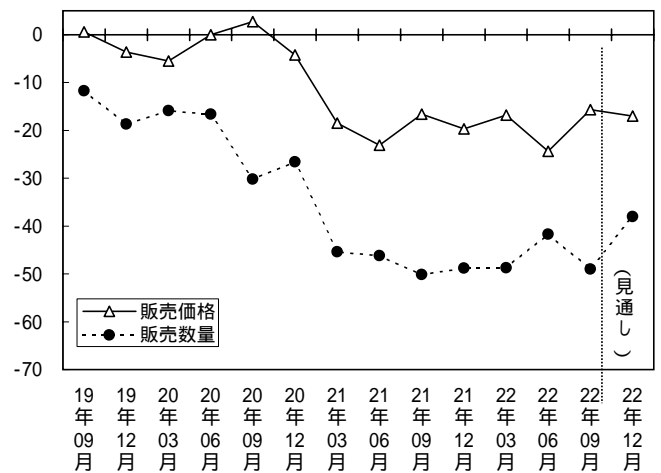
### 売上受注・収益コメント

飲食業全体では大手企業が回復傾向にあるものの、中小飲食業では売上DIがマイナス56.7（前回比 - 5.0ポイント）、収益DIがマイナス57.3（前回比 - 8.5ポイント）となり、前回比大きく下がり平成22年3月の水準に迫る悪化となりました。

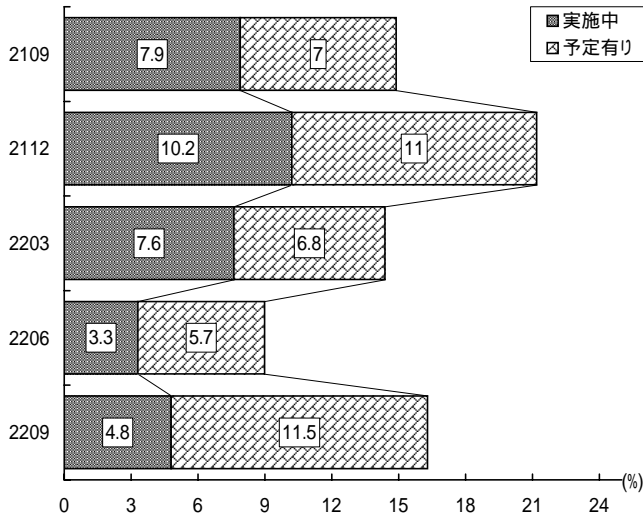
平成22年10-12月期は、売上DIが11.9ポイント、収益DIが7.8ポイント改善の見通しです。飲食業は大手チェーン店との競争が一層激しさを増すなか、果てしない顧客争奪戦が繰り返されています。さらに所得や雇用環境の回復は依然低迷する上に、固定客の確保もままならず、猛暑の影響も飲食業に追い討ちをかけました。

飲食業ではパック料金販売や時間制割引販売、割引券の配布など、価値感をアピールしてこの状況の打開に取り組んでいます。

【販売価格・数量】  
(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)



### 【設備投資】



### 設備投資

「実施中」は4.8%（前回比+1.5ポイント）、「予定有り」は11.5%（前回比+5.8ポイント）となり、「実施中」と「予定有り」の合計は16.3%となりました。設備投資の内容は、機械等の新設・増設や店舗の保守・更新が大半で、資金調達は自己資金での対応が大半です。売上DI・収益DIともに大きく落ち込むなか、設備投資意欲は依然、力強さに欠けます。

### 経営上の問題点

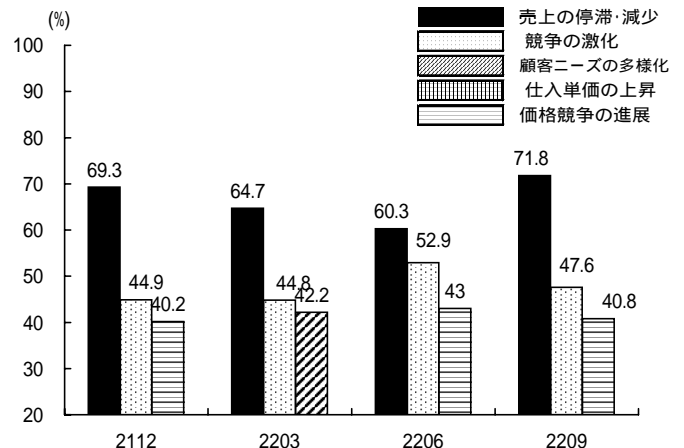
第一位「売上の停滞・減少」が71.8%、第二位「競争の激化」が47.6%、第三位「価格競争の進展」が40.8%となりました。

消費者は低価格を求めています、顧客の要求基準は一層高まり、商品に価格以上の価値を求めています。

飲食業は大手チェーン店との競争が激化するなか、売上の確保が極めて困難になり、今後廃業に追い込まれる店も出てくるのが懸念されます。

（中小企業診断士：兵庫、安田、中村、尾崎、仲井）

【経営上の問題点】(複数回答)

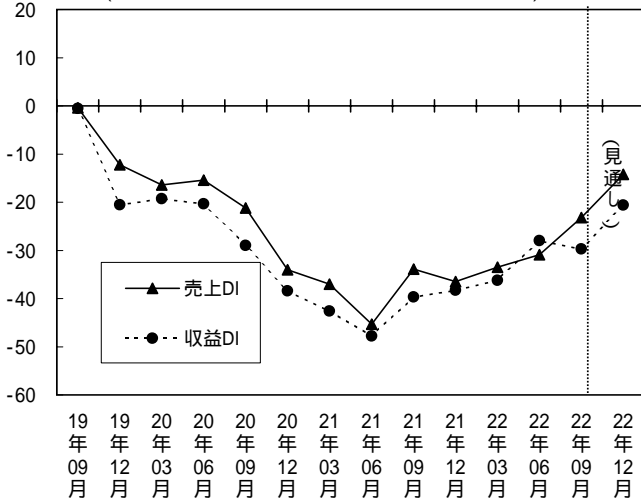


# 建設業 (191社)

## 進む公から民へ！マンション関連の受注が増加！

【売上受注・収益】

(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)



### 受注価格・数量

受注価格DIはマイナス24.4（前回比 - 0.2ポイント）、受注数量DIはマイナス17.2（前回比+7.7ポイント）となり、受注数量が大きく改善されました。

平成22年10-12月期は、受注価格DIが2.2ポイント、受注数量DIが5.3ポイント改善する見通しです。

マンション販売の好調を背景に、受注数量が増加して売上DIの回復に寄与しましたが、受注価格は横ばいで、相見積もりが常態化するなか、価格競争は依然として激しい状況にあります。今後も受注数量の増加が見込まれますが、受注価格は苦戦が予想され、収益の改善は遅れると思われま

### 売上受注・収益コメント

売上受注DIはマイナス23.2（前回比+7.7ポイント）と改善し、収益DIはマイナス29.7（前回比 - 1.7ポイント）と悪化しました。

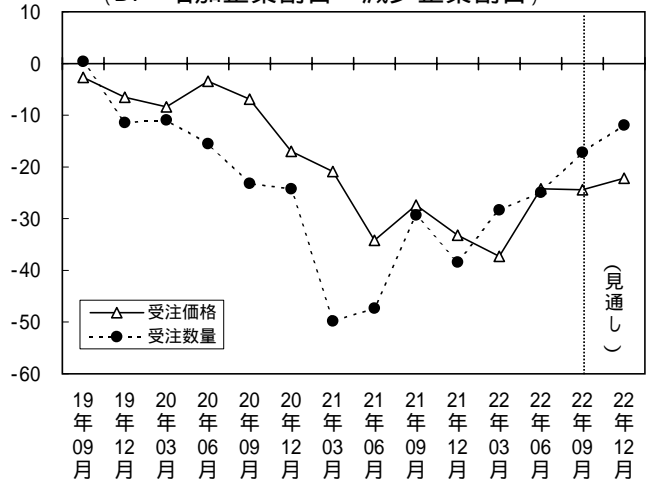
平成22年10-12月期は、売上DIが9.0ポイント、収益DIは9.1ポイント改善する見通しです。

公共土木工事関連の発注は依然低調に推移し、縮小傾向には変わりありませんが、景気対策に盛り込まれた住宅ローン減税の効果もあって、低迷が続いていたマンション販売動向は底を打ったという見方も出始め、売上DIの改善に寄与していると思われま

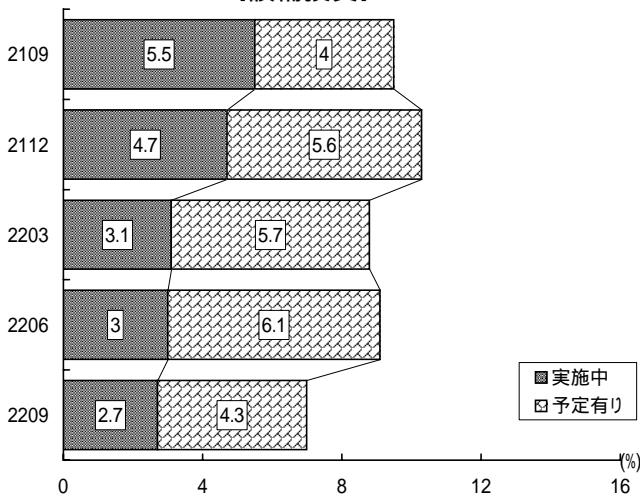
しかし収益DIは下落傾向で、中小建設業では受注確保を優先して採算を後回しにする傾向が続いています。

【受注価格・数量】

(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)



### 【設備投資】



### 設備投資

「実施中」は2.7%（前回比 - 0.3ポイント）、「予定有り」は4.3%（前回比 - 1.8ポイント）で、「実施中」と「予定有り」の合計は7.0%となりました。

平成21年9月以来、設備投資意欲は最も冷えこみました。

売上DIの回復はありますが、設備投資意欲を回復させるには力不足で、回復の見込みは立たない状況です。

### 経営上の問題点

第一位「売上の停滞・減少」が66.7%、第二位「価格競争の進展」が50.8%、第三位「販売・受注単価の低下」が45.0%となりました。

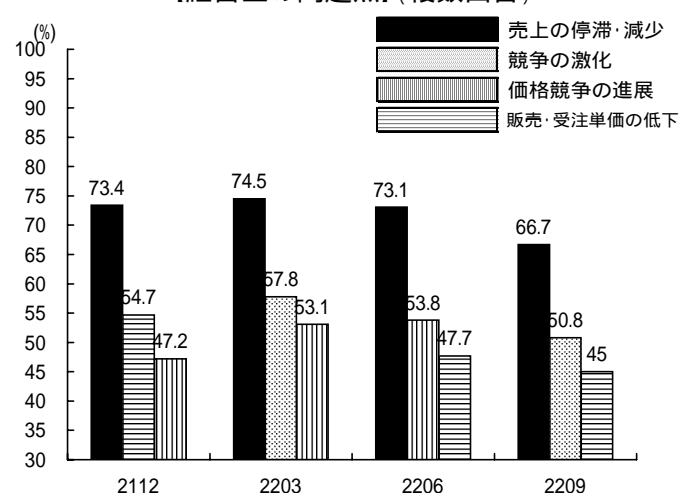
売上DIの回復により「売上の停滞・減少」が依然大きな経営上の問題点ですが、前回よりは減少しました。

「価格競争の進展」や「販売・受注単価の低下」が収益改善に足を引っ張っています。

収益改善を図るために、受注価格の引上げが困難なか、さらなるコスト削減を図る必要があります。

(中小企業診断士：小林、萩原、井筒、服部)

【経営上の問題点】(複数回答)



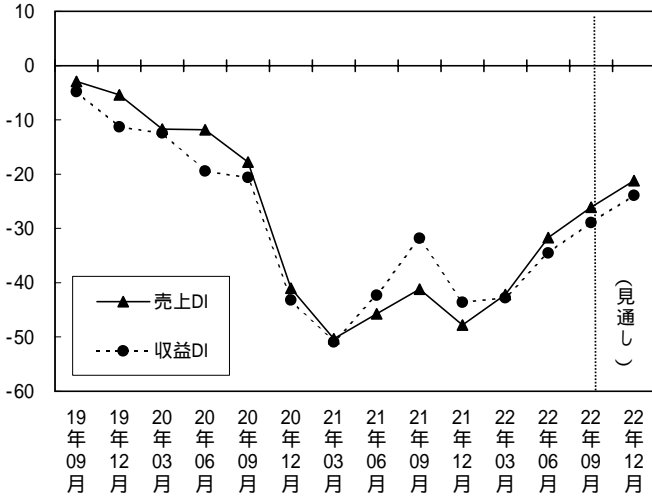


# サービス業 (180社)

## レジャー季節到来！激しい顧客争奪戦！

【売上受注・収益】

(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)



### 販売価格・数量

販売価格DIは、マイナス17.2（前回比+10.3ポイント）、販売数量DIはマイナス20.5（前回比+10.0ポイント）と改善しました。販売価格・数量ともに、売上DIの改善に寄与しました。

平成22年10-12月期は、販売価格DIがマイナス0.1ポイント悪化し、販売数量DIが6.8ポイント改善する見通しとなっています。

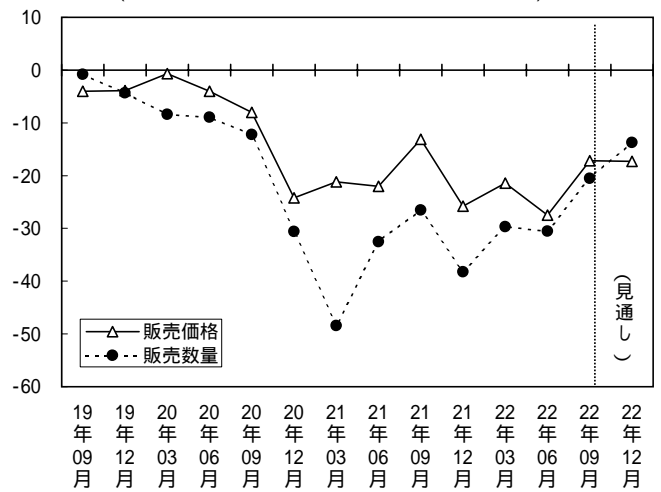
秋の紅葉シーズンに向けて、観光業では販売数量の回復が見込まれる企業もありますが、価格競争の進展により販売価格は横ばいとなりました。

### 売上受注・収益コメント

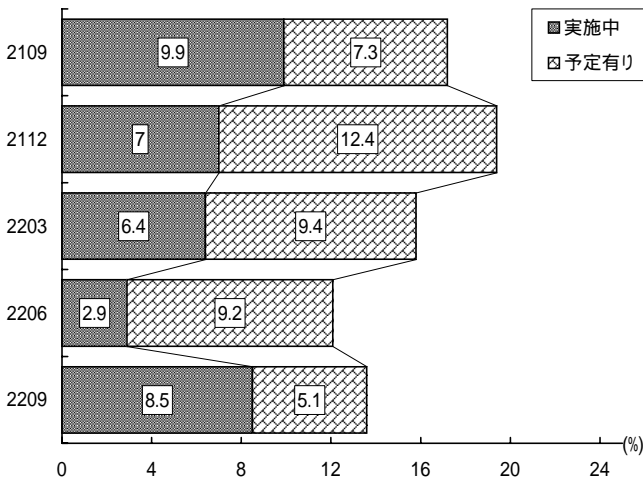
売上DIはマイナス26.1（前回比+5.6ポイント）、収益DIはマイナス28.9（前回比+5.6ポイント）と改善しました。平成22年10-12月期は、売上DIが4.9ポイント、収益DIが5.0ポイント改善する見通しです。国内需要が低迷する中、自動車修理・整備業では、売上・収益ともに回復基調にあります。競合他社との価格競争は激しく、今後収益面での苦戦が予想されます。また、マンション販売の好調のなか、登記の増加により売上が増加した司法書士中にもあります。猛暑のなか、カラオケなど外出しないレジャー関連が売上DIを牽引したと思われますが、介護関連で好調な企業も見られます。サービス業は外需の影響を受けにくく、国内消費の回復が遅いことから、他業種に比較して回復のペースは遅くなります。

【販売価格・数量】

(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)



【設備投資】



### 設備投資

「実施中」が8.5%（前回比+5.6ポイント）、「予定有り」が5.1%（前回比 - 4.1ポイント）となり、「実施中」と「予定あり」の合計は13.6%となりました。

「実施中」の内訳は車両や事務所、店舗、工場などの新設・増設・保守・更新が大半ですが、資金調達は自己資金で資金調達する企業がほとんどです。

サービス業でも、今後も設備投資は低調に推移すると思われる。

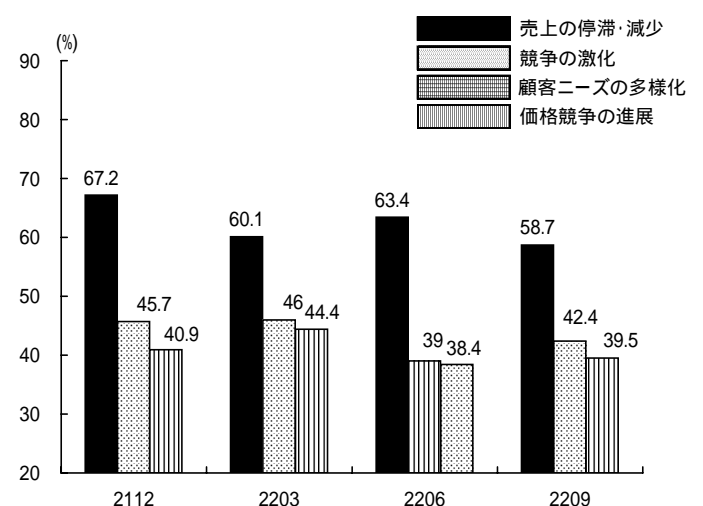
### 経営上の問題点

第一位は「売上の停滞・減少」が58.7%、第二位が「競争の激化」で42.4%となり、第三位「価格競争の進展」が39.5%となりました。

レジャー季節の到来にともない、売上の伸長は見込めませんが、顧客の低価格志向による価格競争が激しくなっています。

今後は固定客を確保するため、他社にはない顧客を魅了する企画やサービスを提供していくことが重要と思われます。

【経営上の問題点】(複数回答)

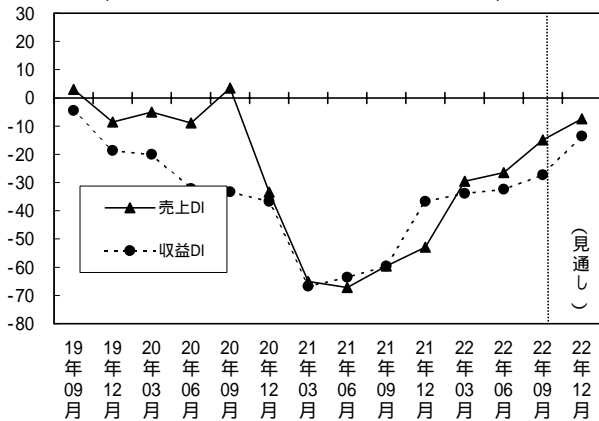


(中小企業診断士：尾崎、仲井、嶋田)

# 運輸業 (67社)

## ガソリン価格は安定！年末商戦に期待！

【売上受注・収益】  
(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)



### 経営上の問題点

第一位「売上の停滞・減少」が65.2%、第二位は「競争の激化」が48.5%、「価格競争の進展」が43.9%と続きました。

売上DIの改善にともない、「売上の停滞・減少」を問題点とする企業は減少しています。しかし印刷物の運送業者では、電子ブックの普及が進み、輸送量が少なくなって売上高が減少する企業もあります。収益面では中堅規模の運輸業社との価格競争がさらに激化しています。主に製造業の活況により、生産財物流量が増加したため売上が上向いた運輸業ですが、今後製造業が足踏み状態になることが予想されます。年末商戦以降の売上をどのように確保するかが課題とされます。

(中小企業診断士：小林、真下)

### 売上受注・収益コメント

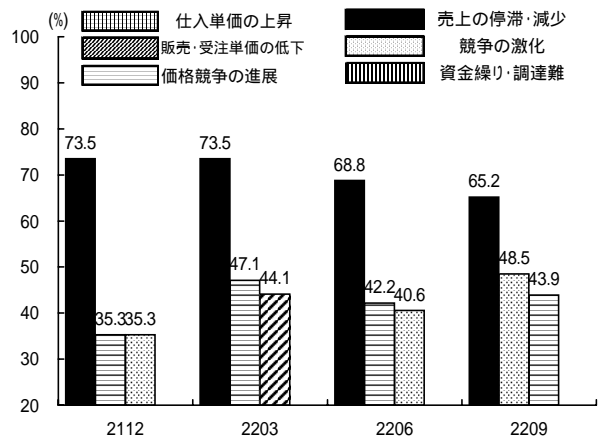
売上受注DIがマイナス14.9(前回比+11.6ポイント)、収益DIがマイナス27.3(前回比+5.1ポイント)となり、特に売上DIが大きく改善しています。

主に卸売業・小売業の売上DIの上昇にともない、物流を担う運送業も売上DIが上昇しましたが、製造業の売上DIの上昇は鈍化していて、生産財の物流量は穏やかになっていると思われます。

平成22年10-12月期は、売上DIが7.5ポイント、収益DIが13.7ポイントと改善する見通しとなっています。

昨今はガソリン価格が安定するなか、年末商戦に向けて物流量の増加が予測され、企業は明るい見通しを持っています。

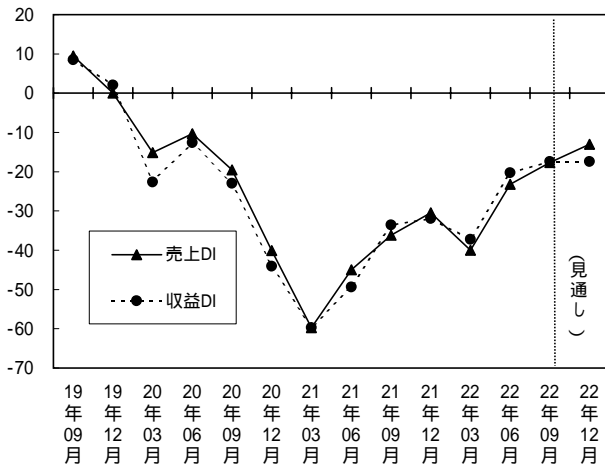
### 【経営上の問題点】(複数回答)



# 不動産業 (69社)

## 動き出した物件！しかし収益は苦戦！

【売上受注・収益】  
(DI = 増加企業割合 - 減少企業割合)



### 経営上の問題点

第一位「売上の停滞・減少」が58.5%、第二位は「競争の激化」「価格競争の進展」がそれぞれ43.1%となりました。

戸建物件は、小型物件主体で動きはありますが、収益確保は困難になっています。

20%取れた粗利益が現在15%に下がる企業もあり、物件売買に動きがみえはじめるなか、消費者ニーズも多様化して価格競争はますます激しくなっています。所得・雇用環境が低迷するなか、今後も低価格志向は一層強まり、収益性は厳しい状況が続くと思われます。

(中小企業診断士：中村、仲井)

### 売上受注・収益コメント

売上DIはマイナス17.7(前回比+5.5)、収益DIはマイナス17.4(前回比+2.9)と、前回比改善しました。

平成22年10-12月期は、売上DIが4.7ポイント改善し、収益DIは変わりません。

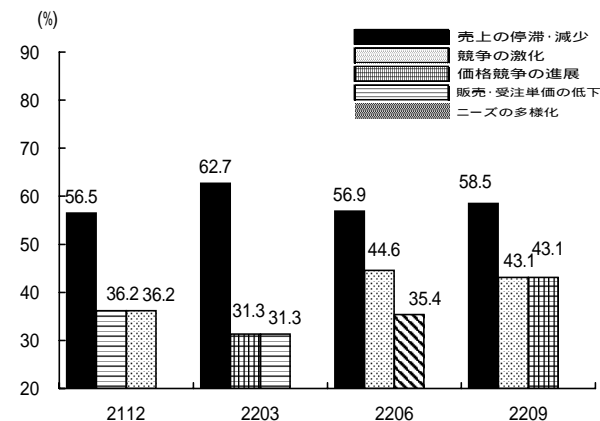
賃貸物件の空室率が上昇していますが、収益物件は3億円以下の価格帯で、売買に少し動きが見られます。

また商品物件は、所得・雇用環境の低迷を背景に価格競争が激化して、高値で購入した商品土地も損切り覚悟の値下げ販売で処分を進める企業もあります。

最近商品土地の仕入値は路線価程度で仕入れることが可能などもあり、売買の回転が速くなる傾向にあります。

基準地価は好調なマンション販売などに支えられて下げ幅が半減し、価格の下げ止まりの兆しもみられます。

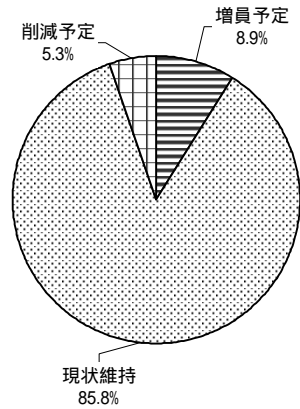
### 【経営上の問題点】(複数回答)



**来年度採用  
(1,272社)**

**全体では「増員予定」は8.9%、  
しかし「従業員51人以上」は採用に積極的！！**

**来春の新規採用計画について**



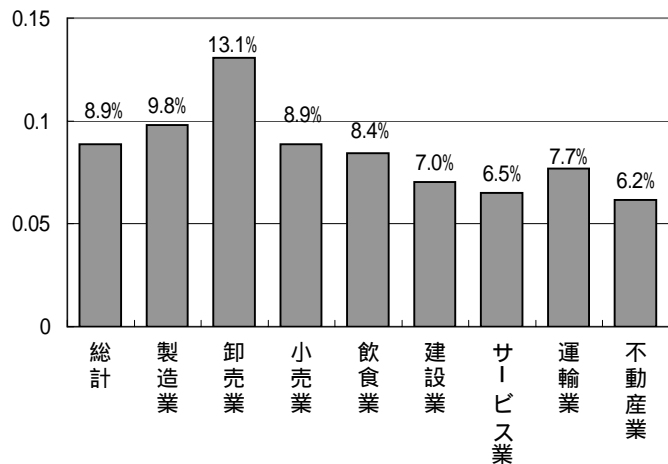
**来年度の雇用動向**

来年度の採用動向は、全体で8.9%が「増員予定」と回答しており、「削減予定(5.3%)」、8割以上の企業が「現状維持(85.8%)」と回答しており、人員増員に踏み切る企業はごく一部の企業に限られています。

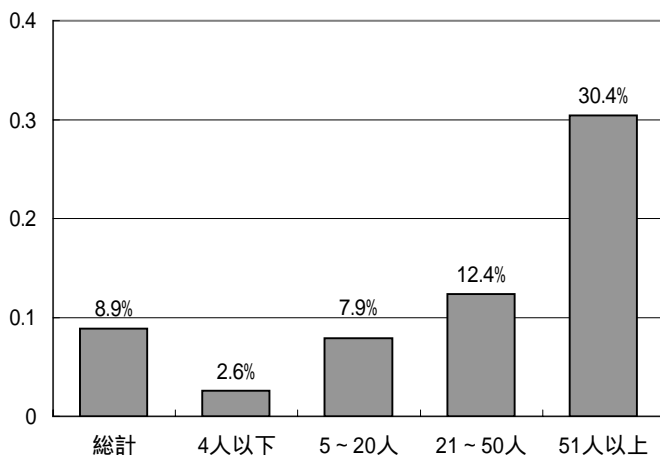
**増員予定(業種別)**

業種別に増員予定と回答した割合を見ると、第一位が卸売業(13.1%)、第二位が製造業(9.8%)、第三位小売業(8.9%)という結果となりました。全体的に雇用意欲は低く、最も高い卸売業でも13.1%に止まっています。景気が低迷し、先行き不透明なため、全業種とも採用意欲は低い結果となりました。

**増員予定(業種別)**



**増員予定(従業員規模別)**



**増員予定(従業員規模別)**

従業員規模別では、従業員規模が大きくなるにつれ増員予定と回答する割合が高くなる傾向があり、「51人以上」では30.4%が増員する予定となっています。家族経営が中心の「4人以下」では、僅かに2.6%しかありませんでした。家族経営に近い小規模事業所では、雇用の必要性がないと感じている企業も多いようです。