

## 2020年7～9月期 地場の不動産仲介業における景況感調査

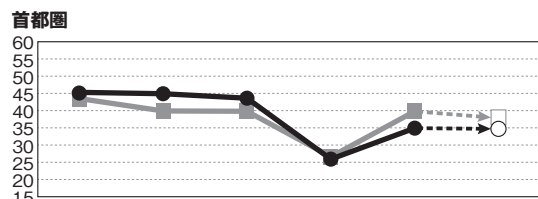
### 賃貸・売買ともに調査対象全エリアで大幅に改善も、その水準は低位

今回は、アットホーム(株)の加盟店を対象に調査した居住用不動産流通市場の景況感アンケート(分析:アットホームラボ(株))について取り上げます。都道府県知事免許を持ち、5年を超えて不動産仲介業に携わる経営層にインターネットで調査し、回答を指数(DI)化。DI50=前年同期並みとします。

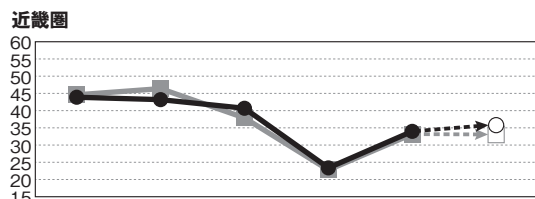
有効回答者数は2,038店。実施期間は9月12日～25日。

#### 全国の業況判断指数の推移

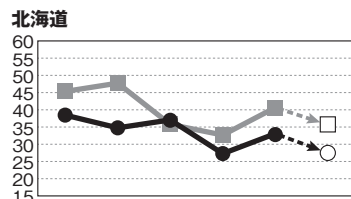
I:1～3月期 II:4～6月期 III:7～9月期 IV:10～12月期  
●:賃貸 ■:売買 (○□は見通し)



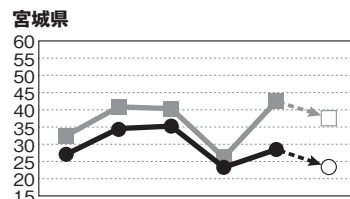
	19III	19IV	20I	20II	20III	20IV(見通し)
賃貸	45.3	44.9	43.6	25.9	34.9	34.7
売買	43.5	39.9	39.8	26.6	39.8	38.0



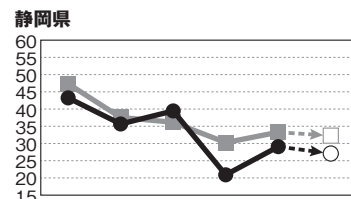
	19III	19IV	20I	20II	20III	20IV(見通し)
賃貸	43.9	43.2	40.7	23.4	34.0	35.8
売買	44.6	46.4	37.9	22.8	33.2	33.1



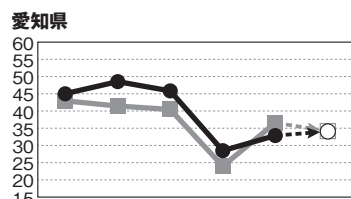
	19III	19IV	20I	20II	20III	20IV
賃貸	38.5	34.8	37.1	27.3	33.1	27.5
売買	45.4	47.8	35.8	32.7	40.7	35.7



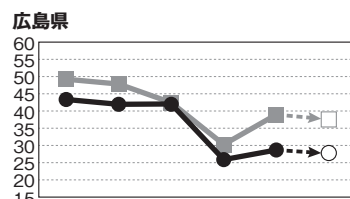
	19III	19IV	20I	20II	20III	20IV
賃貸	27.0	34.5	35.2	23.2	28.4	23.3
売買	32.4	40.8	40.3	26.1	42.4	37.5



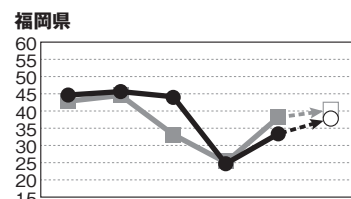
	19III	19IV	20I	20II	20III	20IV
賃貸	43.2	35.6	39.4	20.8	29.0	27.0
売買	47.3	37.5	36.1	30.2	33.2	32.2



	19III	19IV	20I	20II	20III	20IV
賃貸	45.0	48.5	45.8	28.4	32.8	34.0
売買	42.9	41.4	40.4	23.9	36.5	34.1



	19III	19IV	20I	20II	20III	20IV
賃貸	43.3	41.9	42.0	25.8	28.6	27.7
売買	49.2	47.8	42.4	30.2	38.9	37.5



	19III	19IV	20I	20II	20III	20IV
賃貸	44.6	45.6	44.1	24.6	33.3	37.7
売買	42.8	44.5	33.1	25.0	38.1	40.2

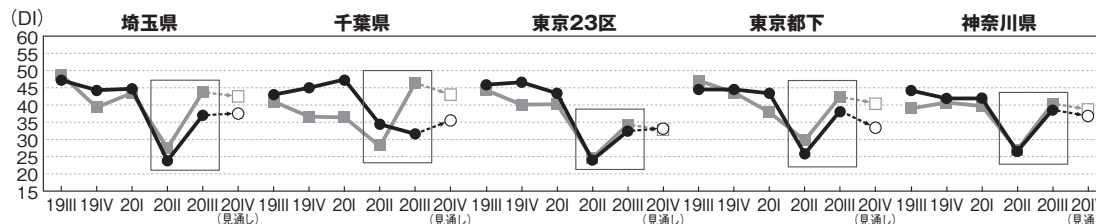
#### 今期のポイント

賃貸仲介の業況DIは、前期は、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、ともに調査開始以来の最低値を記録したが、今期は首都圏が34.9で前期比9.0ポイント上昇、近畿圏では34.0で同10.6ポイント上昇と大幅に改善した。売買仲介の業況DIは、首都圏では39.8で同13.2ポイント上昇、近畿圏では33.2で同10.4ポイント上昇となり、賃貸と同じく、過去最低値を記録した前期より大幅に改善した。来期の見通しDIは、賃貸・売買ともに今期と同水準にとどまっている。

## 首都圏郊外部の業況DI、改善傾向が顕著

### 人口転入超過エリアほど業況DIの改善幅大きく

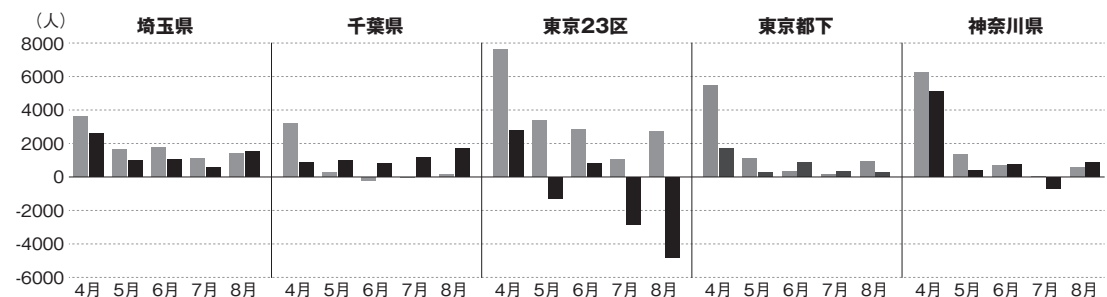
図表1 首都圏における直近1年間の業況の推移(賃貸・売買) ●:賃貸 ■:売買 (○□は見通し)



●首都圏の今期業況は大幅改善。特に首都圏郊外部の改善傾向は顕著

首都圏各エリアの業況DIの推移をみると、20年7～9月期は東京23区と比較して周辺4エリアの上昇が目立つ。特に埼玉県や千葉県の売買では顕著となっている(図表1)。(囲み部分が20年4～6月期から同7～9月期の動き)

図表2 首都圏における人口移動(転入超過・転出超過)の状況(19年、20年)



●人口移動の状況を見ると、東京23区で転出超過が続く一方、周辺4エリアは転入超過。

5月に東京23区が初の転出超過となり、6月はいったん転入超過に戻った。その後7月、8月は再び転出超過となっており、転出幅は5月を上回っている。一方、周辺4エリアでは転入超過が継続し、東京23区から周辺4エリアへの転出増加が推察される。特に千葉県では6月以降8月まで、前年を上回る転入超過となっている。

#### ●転入超過のエリアほど業況DIの前期比改善幅大

横軸に転入超過の前年増減数(7、8月の合計)を人口1万人あたりに換算した値、縦軸に業況DIの前期比をプロットし、業況の改善状況と人口移動の関係を見てみた(図表3)。これによると人口の転入超過の変化と業況DIの改善幅に相関関係が認められ、人の動きが業況に大きな影響を与えていることが分かる。

図表3 首都圏における業況DI前年比と人口転入超過の関係



※図はいずれも「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局 <http://www.stat.go.jp/data/idou>)を加工して作成。  
※レポートの全文は下記サイトの「市況レポート」からご覧いただけます。

#### [アットホームラボ株式会社]

不動産市況に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。<https://www.athomelab.co.jp>