## 2020年10～12月期　地場の不動産仲介業における景況感調査

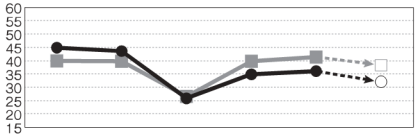
# 業況DIの改善が続くものの、多くのエリアで前年水準には届かず

今回は、アットホーム㈱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（分析：アットホームラボ㈱）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、DIは50＝前年同期並みとします。有効回答者数は1,994店。実施期間は12月12～19日。

### 全国の業況判断指数の推移

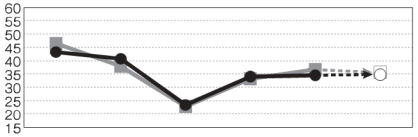
Ⅰ：1～3月期　Ⅱ：4～6月期　Ⅲ：7～9月期　Ⅳ：10～12月期
●：賃貸　■：売買（○□は見通し）※21Ⅰは見通し

首都圏



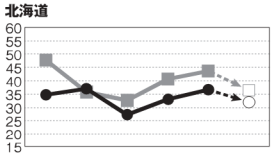
| | 19Ⅳ | 20Ⅰ | 20Ⅱ | 20Ⅲ | 20Ⅳ | 21Ⅰ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 賃貸 | 44.9 | 43.6 | 25.9 | 34.9 | 36.1 | 32.1 |
| 売買 | 39.9 | 39.8 | 26.6 | 39.8 | 41.4 | 38.3 |

近畿圏



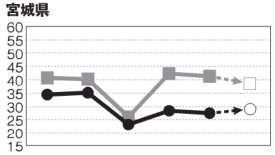
| | 19Ⅳ | 20Ⅰ | 20Ⅱ | 20Ⅲ | 20Ⅳ | 21Ⅰ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 賃貸 | 43.2 | 40.7 | 23.4 | 34.0 | 34.5 | 34.8 |
| 売買 | 46.4 | 37.9 | 22.8 | 33.2 | 36.7 | 35.6 |

北海道



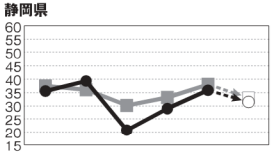
| | 19Ⅳ | 20Ⅰ | 20Ⅱ | 20Ⅲ | 20Ⅳ | 21Ⅰ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 賃貸 | 34.8 | 37.1 | 27.3 | 33.1 | 36.7 | 32.0 |
| 売買 | 47.8 | 35.8 | 32.7 | 40.7 | 43.7 | 36.5 |

宮城県



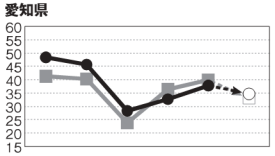
| | 19Ⅳ | 20Ⅰ | 20Ⅱ | 20Ⅲ | 20Ⅳ | 21Ⅰ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 賃貸 | 34.5 | 35.2 | 23.2 | 28.4 | 27.5 | 29.0 |
| 売買 | 40.8 | 40.3 | 26.1 | 42.4 | 41.4 | 38.6 |

静岡県



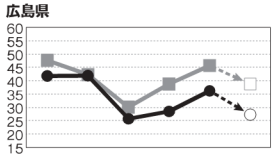
| | 19Ⅳ | 20Ⅰ | 20Ⅱ | 20Ⅲ | 20Ⅳ | 21Ⅰ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 賃貸 | 35.6 | 39.4 | 20.8 | 29.0 | 35.9 | 31.5 |
| 売買 | 37.5 | 36.1 | 30.2 | 33.2 | 38.1 | 33.1 |

愛知県



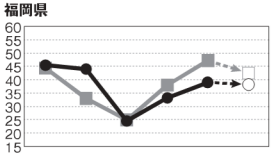
| | 19Ⅳ | 20Ⅰ | 20Ⅱ | 20Ⅲ | 20Ⅳ | 21Ⅰ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 賃貸 | 48.5 | 45.8 | 28.4 | 32.8 | 37.9 | 34.9 |
| 売買 | 41.4 | 40.0 | 23.9 | 36.5 | 40.0 | 33.0 |

広島県



| | 19Ⅳ | 20Ⅰ | 20Ⅱ | 20Ⅲ | 20Ⅳ | 21Ⅰ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 賃貸 | 41.9 | 42.0 | 25.8 | 28.6 | 36.3 | 27.4 |
| 売買 | 47.8 | 42.4 | 30.2 | 38.9 | 45.8 | 38.9 |

福岡県



| | 19Ⅳ | 20Ⅰ | 20Ⅱ | 20Ⅲ | 20Ⅳ | 21Ⅰ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 賃貸 | 45.6 | 44.1 | 24.6 | 33.3 | 39.1 | 38.3 |
| 売買 | 44.5 | 33.1 | 25.0 | 38.1 | 47.3 | 42.6 |

### 今期のポイント

賃貸仲介の今期業況DIは、首都圏が36.1で前期比1.2ポイント上昇、近畿圏が34.5で同0.5ポイント上昇といずれも2期連続で上昇したものの、その上昇は小幅にとどまった。前年同期と比較すると両エリア共にDIが大きく低下している。

売買仲介の今期業況DIは、首都圏は41.4で前期比1.6ポイント上昇し、前年同期比でも1.5ポイント上昇。一方、近畿圏は36.7で前期比3.5ポイント上昇と2期連続で上昇したものの、前年同期比では、9.7ポイント下落と依然として低位で推移した。

来期の見通しDIは、首都圏・近畿圏の賃貸では横ばいから下落、売買では今期の実績を下回る水準となっている。





## 首都圏の需要動向を分析

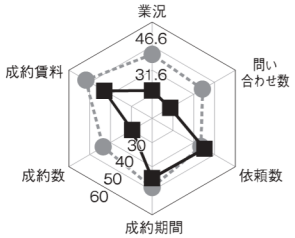
# 東京都は低調。郊外部は賃貸・売買ともに改善傾向が継続

### ●東京都では若年層の流入が減少。賃貸物件への転居活動が停滞

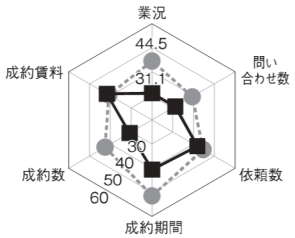
首都圏の賃貸に関しては前期比プラスとなったが、エリアごとに細かくみると、東京23区・東京都下のマイナスを郊外部の埼玉県・千葉県の大幅な上昇で補った格好となっている。マイナスとなった両エリアでは問い合わせ数DIおよび成約数DIが大きく落ち込み、調査項目DIのレーダーチャートがいびつな形状を示している（**図表1、2**）。東京都の不動産会社からは、コロナの影響により、流入の主力であった20歳代前半の動き（学生や転勤移動）が停滞しているという声が多く聞こえている。

■調査項目DIレーダーチャート　（■今期　●前年同期）

図表1　東京23区（賃貸）




図表2　東京都下（賃貸）




**不動産会社の声**

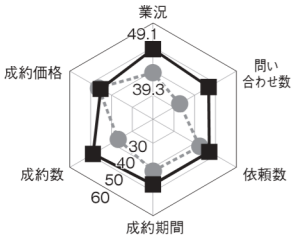
- 「大学生のお客さまが大幅に減少した。社会人の移動も減少している」（東京都練馬区）
- 「学生のリモート授業が増え、地元に戻るなどの解約が数件あった」（東京都府中市）

### ●埼玉・千葉では、売買物件を求める動きが活発化

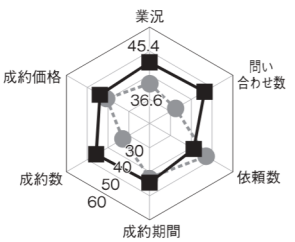
東京23区からの流入が続く埼玉県・千葉県では、売買の業況DIが前年同期比10ポイント弱の大幅上昇となった（**図表3、4**）。テレワークの普及に伴い、ファミリー層を中心に自然豊かな郊外、ワークスペースのある広い家、家賃より低金利ローンといったニーズが増加し、首都圏郊外部では売買物件を求める動きが活発化しているようだ。

■調査項目DIレーダーチャート　（■今期　●前年同期）

図表3　埼玉県（売買）




図表4　千葉県（売買）




**不動産会社の声**

- 「都内から来る方が増えた。金利低下の影響で賃貸より購入希望・検討される方が多かった」（埼玉県さいたま市）
- 「地元のお客さまより都心部からのお客さまが大幅に増えた。土地のみではなく建物付きのニーズが多い」（千葉県館山市）

※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