

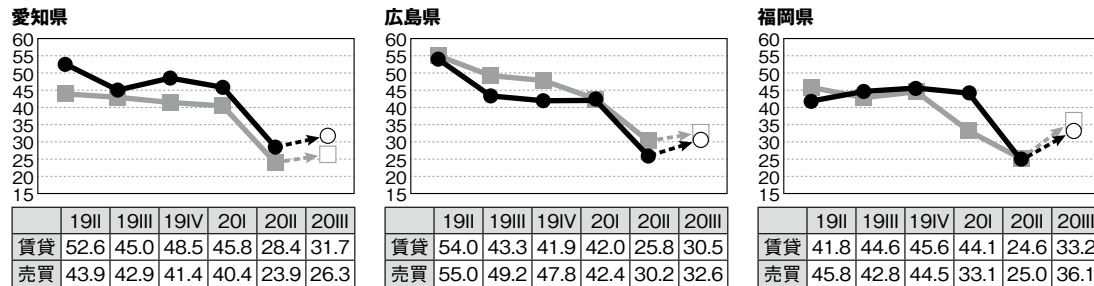
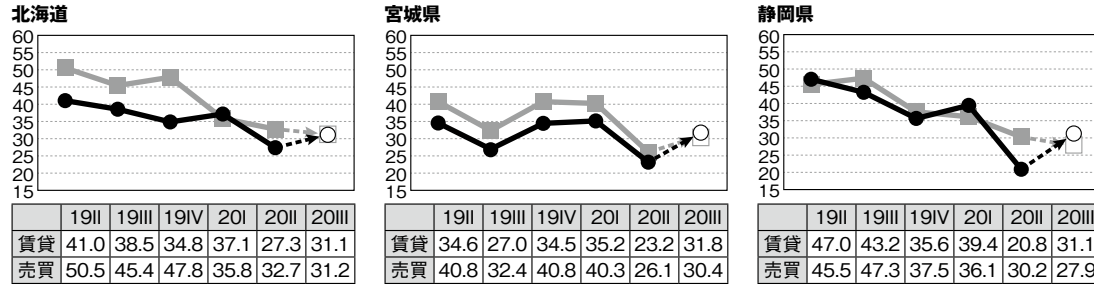
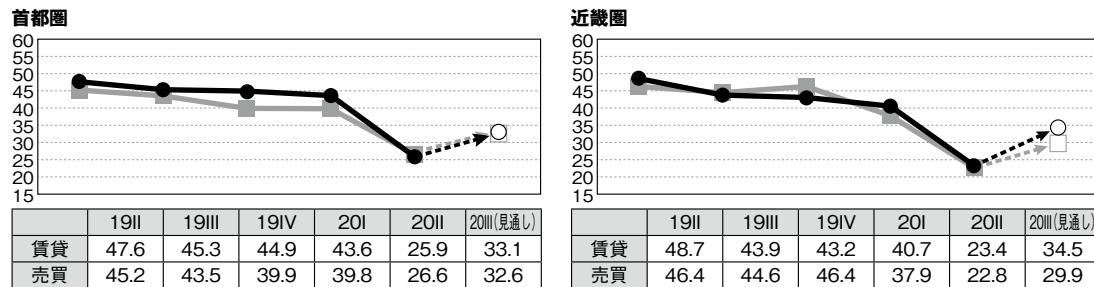
2020年4～6月期 地場の不動産仲介業における景況感調査

賃貸・売買共にコロナ禍で大幅悪化。首都圏・近畿圏で過去最低を記録

今回は、アットホーム(株)の不動産情報ネットワーク加盟店を対象とした居住用不動産流通市場動向アンケート(分析:アットホームラボ(株))を取り上げます。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=前年並みとします。有効回答数は2,149店。調査期間は6月12～26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



4～6月期のポイント

賃貸仲介の業況DIは、首都圏では25.9で前期比17.7ポイント低下、近畿圏では23.4で同17.3ポイントの低下となった。両エリアとも新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け前期より大幅に低下し、14年の調査開始以来最低値を記録した。売買仲介の業況DIは、首都圏では26.6で同13.2ポイント低下、近畿圏では22.8で同15.1ポイント低下となり、賃貸同様調査開始以来最低値となった。7～9月期の見通しDIは、賃貸・売買いずれも全国的に回復傾向となっている。

5月の人口移動数を分析

東京23区が初の転出超過。“一極集中”に変化

当期の業況DIは新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、賃貸市場・売買市場とも大幅に悪化した。総務省が6月30日に発表した住民基本台帳における市町村間移動報告を見ても、2020年5月の都道府県間移動・県内移動数の合計(外国人含む)は前年同月より11万7,628人減と、大幅な減少となった(図1)。

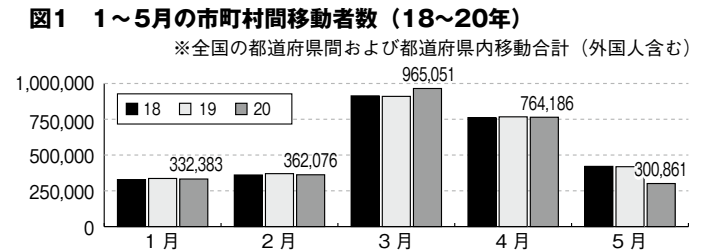
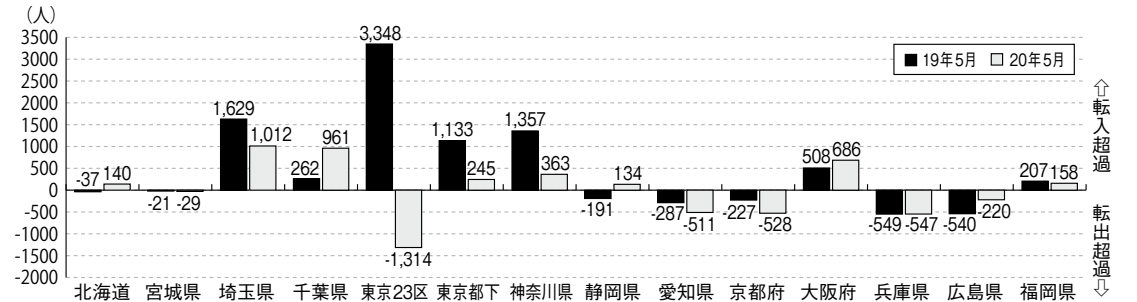
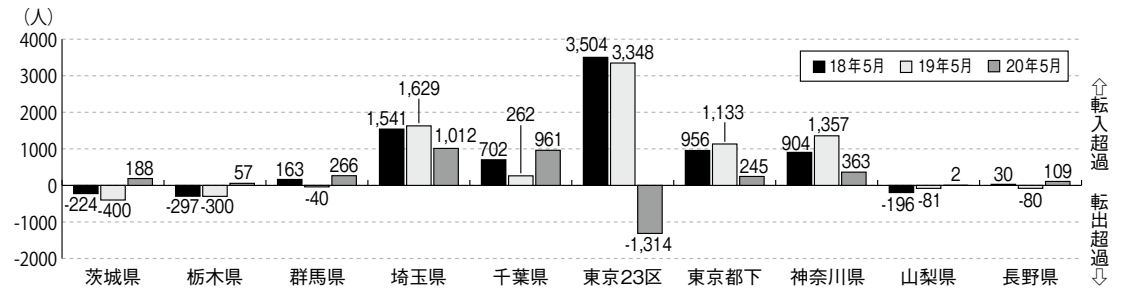


図2 景況感調査対象14エリアにおける5月の転入超過数(19・20年) ※転入超過数=転入者数-転出者数



景況感調査の対象エリア別に20年5月の転入超過数(転入者数-転出者数)を見ると、東京23区はマイナス1,314人で外国人を含む移動者数の集計を開始した13年7月以降初の転出超過となった。一方、北海道と静岡県は転出超過から転入超過に転じ、不動産店からは「コロナウイルスの影響で地方に住みたいと思う人が増えている(静岡県)」といった声もあった(図2)。

図3 関東圏における5月の転入超過数(18～20年) ※転入超過数=転入者数-転出者数



関東圏の18年以降の動向をみると、23区をはじめ、東京都下・神奈川県・埼玉県は前年と比べ転入超過数が減っているものの、千葉県は大幅に増加。その周辺部でも、19年は転出超過だった茨城県・栃木県・群馬県などが転入超過に転じた(図3)。千葉県の不動産店からは「自粛生活により都内必須から千葉県でも良いという人が増えた」など、住まい選びの変化を感じさせるコメントが目立った。コロナ禍を契機に東京一極集中の流れが変わるのか、今後も注視していきたい。

※図はいずれも「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局)(<https://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>