テレワーク効果で関心アップ？ 各都道府県で郊外部の住宅需要高まる

●都心部（中心部）のDIをその他地域が上回る

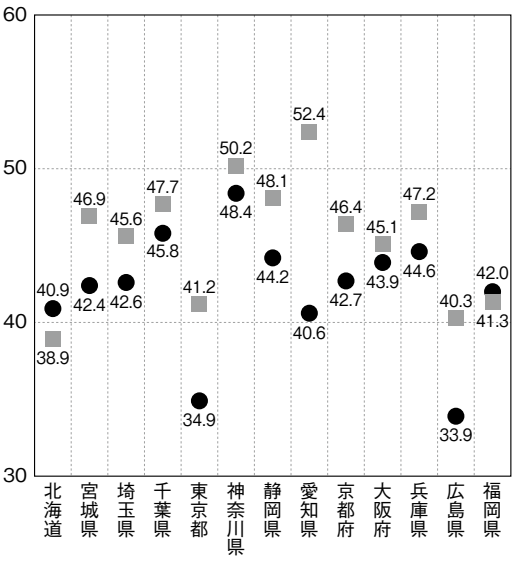
コロナ禍以降、郊外での住宅需要の高まりが話題となっている。各都道府県における傾向について、賃貸における今期業況DIを、調査対象13都道府県の「都心部（中心部）※1」と「その他地域※2」に分けてグラフ化して検証した（**図表1**）。

北海道と福岡県を除く11都府県でその他地域の業況が都心部よりも高く、特に愛知県ではその他地域の業況が名古屋市を大きく上回っている。

今回調査した不動産店からも「テレワークの普及効果により、狭い都心住居より広い近郊都市に魅力を感じる人が増えている」といった声が多く寄せられるなど、各都道府県の中で郊外ニーズの高まりが見られる。

※1　●都心部（札幌市、仙台市、さいたま市、千葉県西部※3、東京23区、横浜市、静岡市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市）
※2　■その他地域（都心部を除く市町村、東京は都下）
※3　千葉県西部：柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市

図表1　都心部とその地地域の業況DI比較（賃貸）

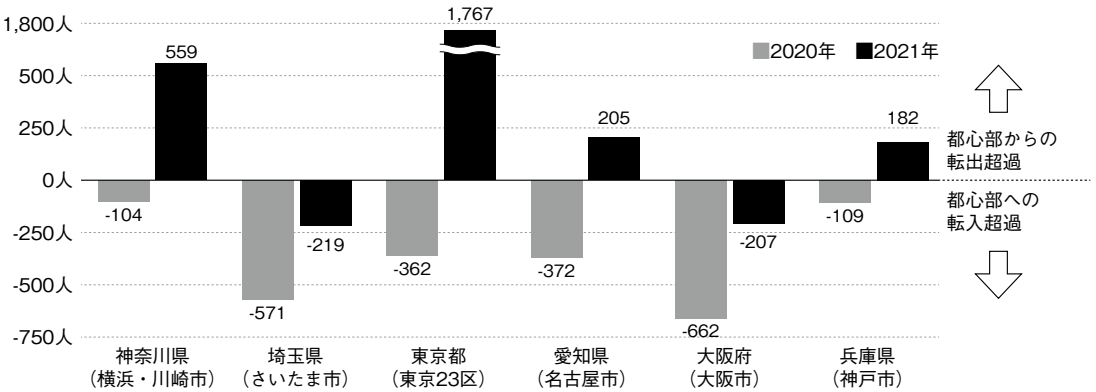


●他地域への転出超過が目立つ

次に、都心部から同都府県内の他地域への転出状況を見てみる（**図表2**）。2020年は他地域から都心部への転入超過だったが、21年には転出超過への反転、あるいは転入超過数の減少が確認でき、中心部からその他地域への人の移動が活発化していることがわかる。

本誌1月号では首都圏の人口転入超過エリアほど業況DIの改善幅が大きいことをお伝えしたが、各都道府県内においても人の動きが業況に大きな影響を与えていることが本分析でも確認できた。

図表2　都心部から同都府県内他地域への転出超過数（1～2月計）



※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

2021年1～3月期　地場の不動産仲介業における景況感調査

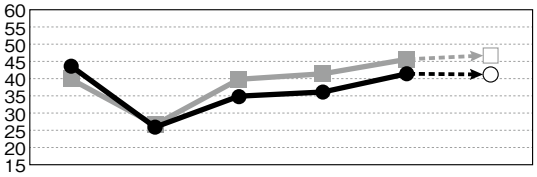
売買・賃貸共に改善傾向が続く。多くのエリアで前年水準に近づく

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（2021年1～3月期）について取り上げます（分析：アットホームラボ㈱）。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加盟店の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＝前年同期並みとしています。有効回答数は2,020店。実施期間は3月12日～27日。

全国の業況判断指数の推移

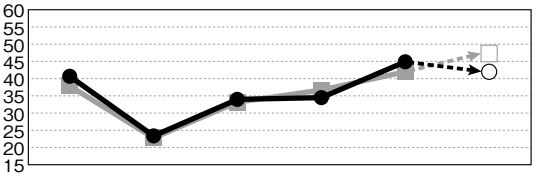
I：1～3月期　II：4～6月期　III：7～9月期　IV：10～12月期
●：賃貸　■：売買（○□は見通し）※21IIは見通し

首都圏



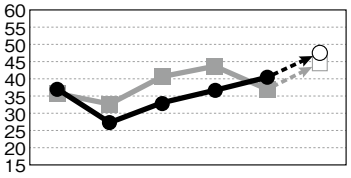
	20I	20II	20III	20IV	21I	21II
賃貸	43.6	25.9	34.9	36.1	41.4	41.2
売買	39.8	26.6	39.8	41.4	45.6	46.7

近畿圏



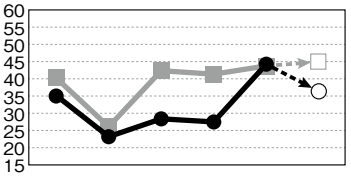
	20I	20II	20III	20IV	21I	21II
賃貸	40.7	23.4	34.0	34.5	44.9	42.1
売買	37.9	22.8	33.2	36.7	42.0	47.3

北海道



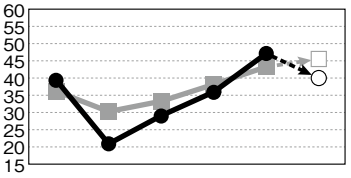
	20I	20II	20III	20IV	21I	21II
賃貸	37.1	27.3	33.1	36.7	40.5	47.6
売買	35.8	32.7	40.7	43.7	37.0	44.6

宮城県



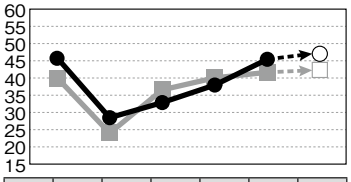
	20I	20II	20III	20IV	21I	21II
賃貸	35.2	23.2	28.4	27.5	44.3	36.4
売買	40.3	26.1	42.4	41.4	43.8	45.0

静岡県



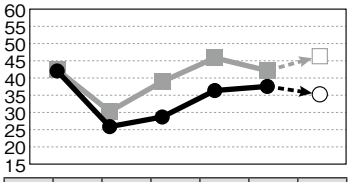
	20I	20II	20III	20IV	21I	21II
賃貸	39.4	20.8	29.0	35.9	47.1	39.9
売買	36.1	30.2	33.2	38.1	43.2	45.5

愛知県



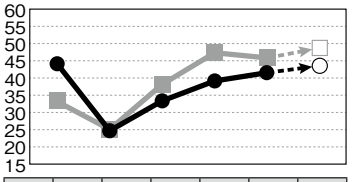
	20I	20II	20III	20IV	21I	21II
賃貸	45.8	28.4	32.8	37.9	45.4	47.0
売買	40.0	23.9	36.5	40.0	41.6	42.3

広島県



	20I	20II	20III	20IV	21I	21II
賃貸	42.0	25.8	28.6	36.3	37.5	35.2
売買	42.4	30.2	38.9	45.8	42.1	46.3

福岡県



	20I	20II	20III	20IV	21I	21II
賃貸	44.1	24.6	33.3	39.1	41.5	43.5
売買	33.1	25.0	38.1	47.3	45.8	48.7

今期のポイント

賃貸仲介の業況DIは、首都圏が41.4（前期比5.3ポイント上昇）、近畿圏が44.9（同10.4ポイント上昇）といずれも3期連続で上昇した。前年同期比では、首都圏で2.2ポイント下落する一方、近畿圏では4.2ポイント上昇して回復がみられる。

売買仲介は、首都圏が45.6（同4.2ポイント上昇）、近畿圏が42.0（同5.3ポイント上昇）と賃貸同様3期連続で上昇した。前年同期比でみても、首都圏5.8ポイント上昇、近畿圏4.1ポイント上昇と前年を上回る水準となった。

来期の見通しDIは、賃貸では横ばいから下落、売買では引き続き上昇が見込まれている。