

フリーコメントの頻出ワードから見えてきたのは？

賃貸では「ワクチン」「緊急事態解除」に期待感。 売買では「ウッドショック」が懸念材料

来期の業況見通しDIは、賃貸仲介ではほとんどのエリアで上昇を見込む結果に。一方、売買仲介では上昇と下落が半々だった。そこで、不動産店のフリーコメント中の頻出ワードに注目し、業況との関係を検証。来期見通しのコメント欄に特定のワードを含む回答を抽出し、業況DIおよび見通しDIを算出してみた。

図表1 賃貸仲介の頻出ワード別業況DI・見通しDI

ワード	回答数	業況DI	見通しDI	DI差※
ワクチン	63	40.5	65.9	25.4
緊急事態	48	22.9	46.4	23.5
解除	25	21.0	52.0	31.0
全体	1,430	38.8	42.6	3.8

図表2 売買仲介の頻出ワード別業況DI・見通しDI

ワード	回答数	業況DI	見通しDI	DI差※
ワクチン	22	36.4	58.0	21.6
ウッドショック	22	51.1	39.8	-11.3
緊急事態	21	34.5	50.0	15.5
解除	9	30.6	61.1	30.5
全体	1,330	44.2	45.2	1.0

※：DI差＝見通しDI－業況DI

まず、賃貸仲介（図表1）の頻出ワードに注目してみると、「ワクチン」が見通しDI=65.9と全体の見通しDI=42.6を大きく上回っている。また、「緊急事態」「解除」については、業況DI=20台前半と現状では低迷しているものの、見通しDIでは、全体の水準を上回った結果、DI差が非常に大きくなっている。

賃貸仲介を手掛ける不動産店からは、「緊急事態宣言が解除となることを前提に今まで我慢してきたことに対する反動が出ることへの期待」（東京都葛飾区）、「新型コロナワクチン接種者が増え、通常の生活に戻りつつあり、住宅探しを控えていた人が動き出しそうだ」（大阪市）といったコメントが寄せられており、ようやく少しずつ経済が正常に動き出すことへの期待の高さがDIにはっきり表れた。

次に売買仲介（図表2）を見てみよう。売買仲介は賃貸仲介よりも来期見通しが上昇となるエリアが少なかった。頻出ワードごとの見通しDIは、「解除」61.1、「ワクチン」58.0、「緊急事態」50.0と賃貸同様にコロナ収束への期待が大きかったが、「ウッドショック」では見通しDI=39.8と、全体の見通し=45.2を大きく下回った。これが売買仲介の見通しを引き下げ、賃貸との差となったと考えられる。

不動産店からは、「ウッドショックで木材が入らず、土地の仕入れが昨年よりも急激に減っている」（大阪市）などのコメントが挙がり、木材不足・価格高騰が懸念材料となったようだ。

現在、新型コロナウイルスの感染者数の減少により、徐々にわれわれの生活は正常を取り戻しつつあるが、特に賃貸仲介の業況が上向いていくのか、来期の調査に注目したい。

※レポート全文は下記サイトの「地場の不動産仲介業における景況感調査（2021年7～9月期）」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。



～さまざまなテーマで不動産市場動向の変化や特徴を解説～

2021年7～9月期 地場の不動産仲介業における景況感調査

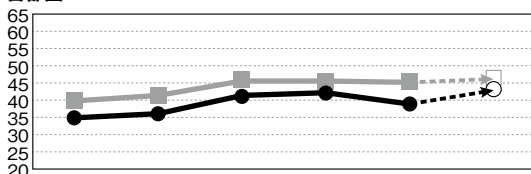
賃貸は前期比下落エリアが多いが、来期見通しは上向き。 売買は横ばいが続くものの、全エリアで前年水準を上回る

今回は、アットホーム(株)の加盟店を対象とした居住用不動産流通市場の景況感調査(2021年7～9月期)について取り上げます(分析:アットホームラボ(株))。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。有効回答者数は2,015店。実施期間は9月13日～25日。

全国の業況判断指数の推移

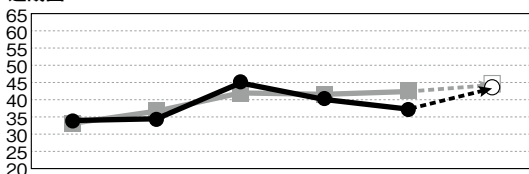
I:1～3月期 II:4～6月期 III:7～9月期 IV:10～12月期
●:賃貸 ■:売買 (○□は見通し) ※21IVは見通し

首都圏



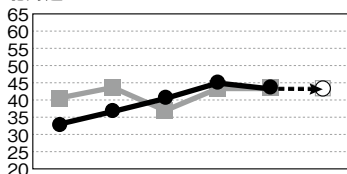
	20III	20IV	21I	21II	21III	21IV
賃貸	34.9	36.1	41.4	42.2	38.9	42.9
売買	39.8	41.4	45.6	45.6	45.2	46.2

近畿圏



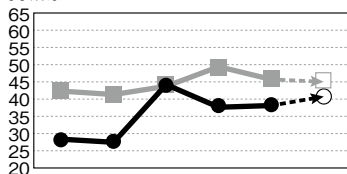
	20III	20IV	21I	21II	21III	21IV
賃貸	34.0	34.5	44.9	40.1	37.3	43.3
売買	33.2	36.7	42.0	41.6	42.4	44.3

北海道



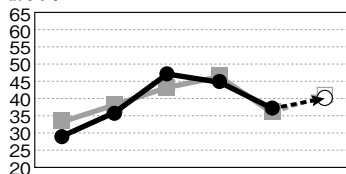
	20III	20IV	21I	21II	21III	21IV
賃貸	33.1	36.7	40.5	45.0	43.3	43.2
売買	40.7	43.7	37.0	43.4	43.4	43.4

宮城県



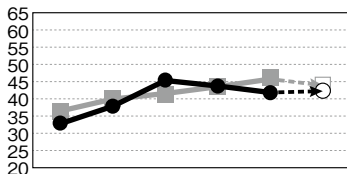
	20III	20IV	21I	21II	21III	21IV
賃貸	28.4	27.5	44.3	37.7	38.2	40.8
売買	42.4	41.4	43.8	49.5	45.8	45.1

静岡県



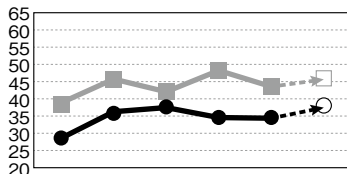
	20III	20IV	21I	21II	21III	21IV
賃貸	29.0	35.9	47.1	44.7	37.1	40.0
売買	33.2	38.1	43.2	46.3	35.8	40.9

愛知県



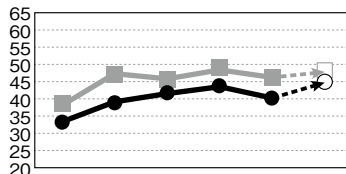
	20III	20IV	21I	21II	21III	21IV
賃貸	32.8	37.9	45.4	43.8	41.9	42.3
売買	36.5	40.0	41.6	43.6	45.8	44.0

広島県



	20III	20IV	21I	21II	21III	21IV
賃貸	28.6	36.3	37.5	34.6	34.4	37.5
売買	38.9	45.8	42.1	48.3	43.6	45.7

福岡県



	20III	20IV	21I	21II	21III	21IV
賃貸	33.3	39.1	41.5	43.5	40.2	44.7
売買	38.1	47.3	45.8	48.4	46.2	47.8

今期のポイント

賃貸仲介の今期業況DIは、首都圏は38.9(前期比3.3ポイント下落)、近畿圏では37.3(同2.8ポイント下落)と共に下落。両エリアともDI=30台に下落したものの、前年水準は上回った。来期見通しも上向き。

売買仲介の今期業況DIは、首都圏は45.2(前期比0.4ポイント下落)、近畿圏では42.4(同0.8ポイント上昇)。両エリアとも21年I期(1～3月期)からほぼ横ばいで推移している。