



2024年4～6月期 地場の不動産仲介業における景況感調査

賃貸の業況DI、首都圏は前期比下落も前年同期比はプラス。 外国人需要・法人契約が増加

今回は、アットホーム(株)の加盟店を対象に調査した「2024年4～6月期 地場の不動産仲介業における景況感調査」(分析：アットホームラボ(株))を取り上げる。

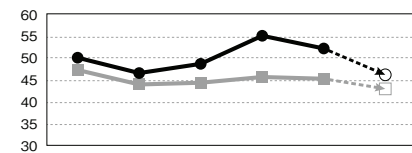
調査概要

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不動産会社の経営層に業況についてインターネットで調査し、回答を指数(DI)化。業況DIは50＝前年同期比並みとしている。
有効回答数は1,880店。調査実施期間は6月13日～25日。

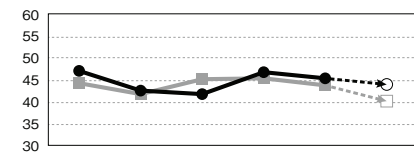
全国の業況判断指数(業況DI)の推移

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

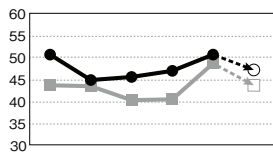
首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)



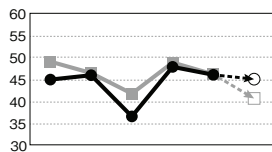
近畿圏(京都府・大阪府・兵庫県)



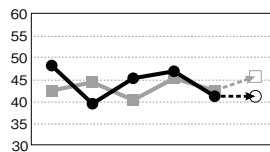
北海道



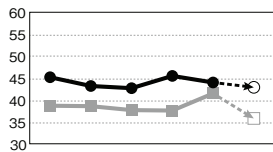
宮城県



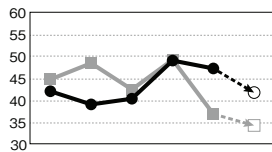
静岡県



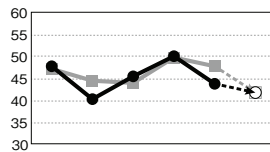
愛知県



広島県



福岡県



今期の賃貸の業況は、首都圏では前期から下落したものの、DI=52.1と前年同期の業況を上回り、堅調であったといえる。このような結果になった要因を探っていく。

ワード出現率トップは「外国」。「法人」の業況DIは圧倒的な高さに

図表1 首都圏の不動産会社のコメントに記載された
ワード出現率とDI値

順位	ワード	ワードの出現率			DI値			コメント数	
		24年	23年	前年比	24年	23年	前年比	24年	23年
		24年	23年	前年比	24年	23年	前年比	24年	23年
1	外国	6.0%	3.7%	2.3P	54.6	47.6	7.0P	49	31
2	ファミリー	4.5%	6.0%	-1.5P	54.1	51.0	3.1P	37	50
3	単身	4.3%	7.7%	-3.4P	55.7	50.4	5.3P	35	64
4	生活	3.0%	4.6%	-1.6P	58.0	41.4	16.6P	25	38
5	高齢	2.6%	3.1%	-0.5P	55.4	38.5	16.9P	21	26
6	法人	2.4%	2.0%	0.4P	68.8	63.2	5.6P	20	17
7	コロナ	2.3%	5.0%	-2.7P	56.6	58.3	-1.7P	19	42
8	客層	2.0%	1.7%	0.3P	51.6	35.7	15.9P	16	14
9	ネット	1.8%	1.7%	0.1P	48.3	55.4	-7.1P	15	14

図表1は、首都圏の不動産会社が回答したコメントに記載されたワードを出現率の高い順に並べ、そのワードを含むコメントの回答者の業況DIを算出したものである。

出現率が最も高かったのは「外国」で6.0%、前年同期比では2.3ポイント増加した。また、「法人」を含むコメントを回答した不動産会社はDI=68.8と、業況DIが圧倒的に高く、前年同期比でも5.6ポイントプラスだった。

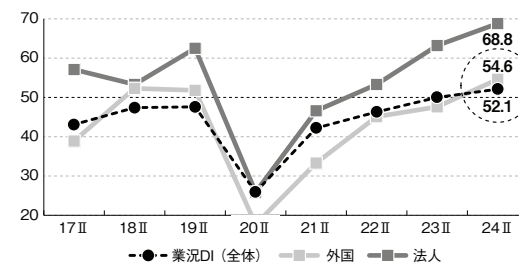
「外国」「法人」の業況DIがともに全体の業況DIを上回る結果に

図表2は首都圏の各年4～6月期(II期)の賃貸業況DIおよび「外国」「法人」をコメントに記載した回答者の業況DIの推移である。

「外国」の業況DIは今期54.6と5年ぶりに全体の業況DI(52.1)を超えた。

一方、「法人」は問い合わせの増加や、契約の単価上昇を示すコメントなどがあり、取引増加が業況DIの高さにつながったと考えられる。

図表2 首都圏の「外国」「法人」を含むコメント回答者の業況DI



担当者は
こう見る!



増える外国人入居者対応で他社との差別化を図る

「外国」に関するコメントの出現率が高かった背景には、人口動態の変化が関係している。総務省の「住民基本台帳に基づく人口動態調査」によると、日本人は3年連続で減少しており、23年には約6.6万人減だった一方、外国人は約13万人増加している。不動産会社からも、労働者や技能実習生などの外国人入居者が増えているとのコメントが寄せられた。

今後、外国人入居者をいち早く受け入れる体制を整えることで、他物件との差別化や空室対策に繋がることが期待できるのではないかと。

(アットホームラボ(株)データマーケティング部 加藤 はるか)

※2 レポートの全文は、下の二次元バーコードを読み取り「地場の不動産仲介業における景況感調査(2024年4～6月期)」からご覧ください。

[アットホームラボ株式会社]

不動産市場に関する分析・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。

