



MARKET SURVEY

マーケットサーベイ

VOL. 62

～不動産市場の変化や特徴を解説～

アットホームラボ様

地場の不動産仲介業における景況感調査 (2024年7～9月期)

売買の業況DIは、価格高騰で厳しい声が目立つも 14エリア中8エリアで前年同期比プラス

今回は、アットホーム(株)の加盟店を対象に調査した「地場の不動産仲介業における景況感調査 (2024年7～9月期)」(分析:アットホームラボ(株))を取り上げる。

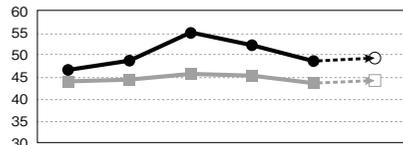
調査概要

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=前年同期並みとしている。
有効回答数は1,800店。調査実施期間は9月13日～24日。

全国の業況判断指数(業況DI)の推移

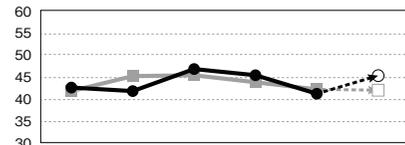
I:1～3月期 II:4～6月期 III:7～9月期 IV:10～12月期
●:賃貸 ■:売買 ※(○□)は見直し

首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)



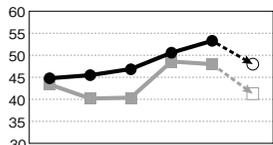
	23III	23IV	24I	24II	24III	24IV
賃貸	46.5	48.6	55.0	52.1	48.5	49.2
売買	43.9	44.3	45.6	45.2	43.5	44.1

近畿圏(京都府・大阪府・兵庫県)



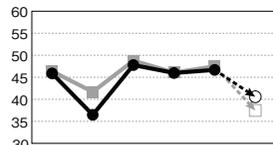
	23III	23IV	24I	24II	24III	24IV
賃貸	42.5	41.7	46.7	45.3	41.1	45.2
売買	41.7	45.1	45.3	43.7	42.1	41.9

北海道



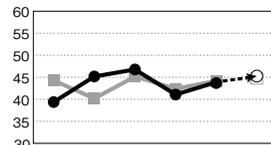
	23III	23IV	24I	24II	24III	24IV
賃貸	44.8	45.5	46.9	50.6	53.3	48.0
売買	43.4	40.2	40.4	48.6	48.0	41.3

宮城県



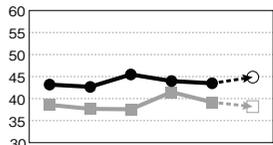
	23III	23IV	24I	24II	24III	24IV
賃貸	45.9	36.5	47.8	46.0	46.7	40.6
売買	46.4	41.7	48.8	46.1	47.5	37.5

静岡県



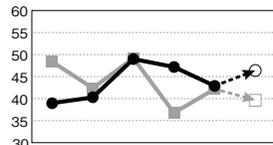
	23III	23IV	24I	24II	24III	24IV
賃貸	39.4	45.2	46.8	41.1	43.9	45.3
売買	44.3	40.2	45.2	42.4	44.2	44.8

愛知県



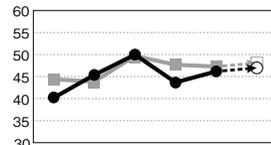
	23III	23IV	24I	24II	24III	24IV
賃貸	43.2	42.7	45.5	44.0	43.5	44.9
売買	38.6	37.7	37.6	41.5	39.2	38.2

広島県



	23III	23IV	24I	24II	24III	24IV
賃貸	39.0	40.3	49.0	47.2	42.9	46.4
売買	48.4	42.4	49.2	36.8	42.2	39.7

福岡県



	23III	23IV	24I	24II	24III	24IV
賃貸	40.2	45.4	50.0	43.7	46.2	47.0
売買	44.4	43.9	49.7	47.7	47.3	48.1

売買では、北海道・宮城県・福岡県の業況DIが比較的良好

図表1は、横軸を23年・縦軸を24年のIII期(今期)とし、各エリアの業況DIの分布を散布図にしたものである。これを見ると、北海道・宮城県・福岡県(以下、3道県)は破線(今期=前年同期の線)の左上かつ上方に位置しており、首都圏・近畿圏などに比べて今期の業況DIが相対的に高く、前年同期を上回る結果となったことが見て取れる。前年同期と比べプラスとなったのは、前述の3道県に加え、東京都下、千葉県、京都府、兵庫県、愛知県の計8エリアだった。

3道県の業況DIの高さは年収倍率の低さも影響か

図表2は、各エリアの既存マンション平均価格を縦軸、平均世帯年収を横軸に置き、平均価格が年収の何倍に相当するかを示す「年収倍率」を破線で示したものである。

3道県を含む地方都市を見ると、年収の3倍ライン付近に集まっており、首都圏・近畿圏の各エリアと比較して、下方にある。これは、3道県の物件価格が、現在も消費者が購入可能な水準に留まっていることを示している。

首都圏・近畿圏の不動産会社からは「物件価格高騰により成約が難しい」との声が目立った一方で、3道県からは「既存マンションの需要が高い」「相場価格に合った物件の契約は特に速くなった」などのコメントが寄せられた。

(図表2出典)

- 平均世帯収入は総務省「家計調査」(23年)における勤労者2人以上の世帯実収入から算出。既存マンション平均価格は、24年9月に「不動産情報サイトアットホーム」に掲載された物件情報から算出した。
- 図表中のエリアごとの収入・平均価格は、以下の市の収入・平均価格を用いている。
【北海道】札幌市、【宮城県】仙台市、【埼玉県】さいたま市、【千葉県】千葉市、【神奈川県】横浜市、川崎市、【静岡県】静岡市、浜松市、【愛知県】名古屋、【京都府】京都市、【大阪府】大阪市、堺市、【兵庫県】神戸市、【広島県】広島市、【福岡県】福岡市、北九州市

担当者はこう見る!



地方都市の好況は、各地で進む再開発も要因

北海道・宮城県・福岡県の業況DIが比較的高い要因は、年収倍率の低さだけではない。北海道のエスコンフィールドHOKKAIDOの開業やラピダスの半導体工場建設、宮城県の「仙台」駅東口、福岡県の天神の再開発やインフラ整備が進んだことで人口流入が促進され、地域の業況を後押ししているとみられる。(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)

※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7～9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。

