



MARKET SURVEY

マーケットサーベイ

VOL. 65

～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10～12月期)

賃貸の業況DIは、外国人やファミリー層の需要増加で 首都圏・近畿圏共に前期比プラス

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10～12月期)」(分析:アットホームラボ(株))を取り上げる。

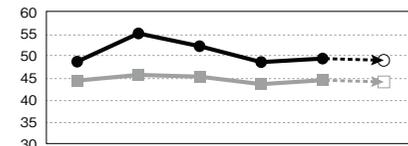
調査概要

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1,908店。調査実施期間は24年12月12日～24日。

全国の業況判断指数(業況DI)の推移

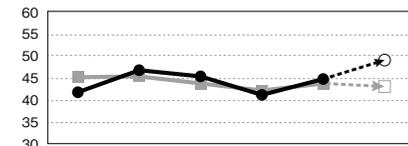
I:1～3月期 II:4～6月期 III:7～9月期 IV:10～12月期
●:賃貸 ■:売買 ※(○)は見直し

首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)



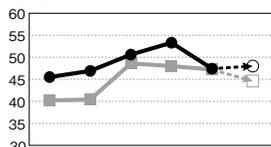
	23IV	24I	24II	24III	24IV	25I
賃貸	48.6	55.0	52.1	48.5	49.3	48.9
売買	44.3	45.6	45.2	43.5	44.4	44.0

近畿圏(京都府・大阪府・兵庫県)



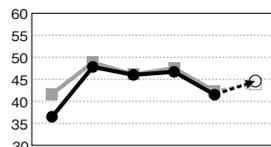
	23IV	24I	24II	24III	24IV	25I
賃貸	41.7	46.7	45.3	41.1	44.7	49.0
売買	45.1	45.3	43.7	42.1	43.7	43.0

北海道



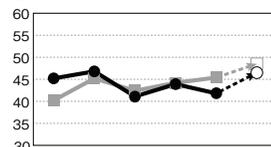
	23IV	24I	24II	24III	24IV	25I
賃貸	45.5	46.9	50.6	53.3	47.4	48.0
売買	40.2	40.4	48.6	48.0	47.2	44.6

宮城県



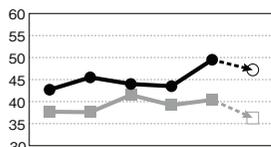
	23IV	24I	24II	24III	24IV	25I
賃貸	36.5	47.8	46.0	46.7	41.5	44.6
売買	41.7	48.8	46.1	47.5	42.3	44.0

静岡県



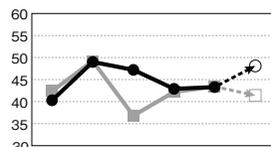
	23IV	24I	24II	24III	24IV	25I
賃貸	45.2	46.8	41.1	43.9	41.8	46.5
売買	40.2	45.2	42.4	44.2	45.4	48.5

愛知県



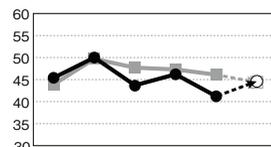
	23IV	24I	24II	24III	24IV	25I
賃貸	42.7	45.5	44.0	43.5	49.5	47.2
売買	37.7	37.6	41.5	39.2	40.4	36.3

広島県



	23IV	24I	24II	24III	24IV	25I
賃貸	40.3	49.0	47.2	42.9	43.3	48.1
売買	42.4	49.2	36.8	42.2	43.4	41.4

福岡県



	23IV	24I	24II	24III	24IV	25I
賃貸	45.4	50.0	43.7	46.2	41.2	44.6
売買	43.9	49.7	47.7	47.3	46.1	44.4

今回の調査では、不動産会社からのコメントに『外国人』『ファミリー』『単身』といったワードが多く含まれていた。これらを含むコメントの数と回答者の業況DI(以下、ワードDI)を基に、賃貸市場の業況を探っていく。

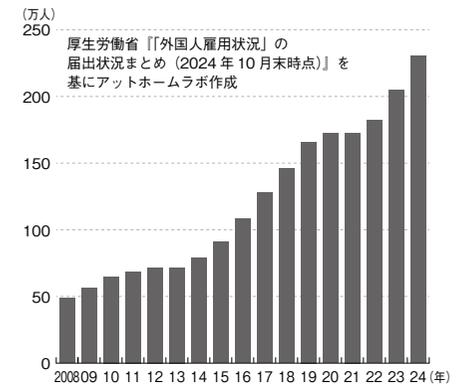
存在感を増す外国人顧客。 客層について言及したコメントも

厚生労働省によると、24年10月末時点の外国人労働者は前年から約25万人増加し、約230万人と集計を開始した08年以降で最大となった(図表1)。

コメントに『外国人』のワードを含む不動産会社の数も増加しており、ワードDIは42.7(23年)から50.9(24年)と大幅に上昇(図表2)。賃貸仲介における外国人需要の高まりがうかがえる。

コメントでは、外国人の来店や問い合わせ、契約が増えたという内容のほか、「技能実習生の法人契約が増えている(広島県広島市)」、「高い部屋は外国籍の方が成約する(東京都杉並区)など、法人や富裕層といった客層についての記載もみられた。

図表1 外国人労働者数



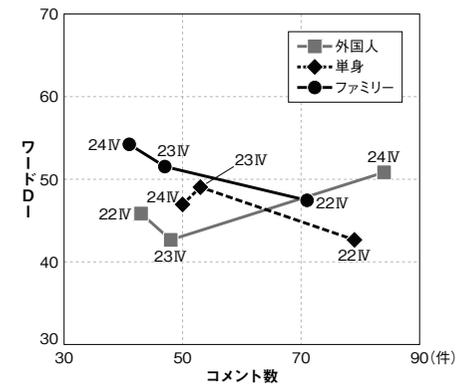
ファミリー向きは需要増すも 単身は住み替え減少で供給過多に

『ファミリー』のワードDIは3年連続で『単身』を上回っている。

不動産会社からは「ファミリー世帯からの問い合わせ、成約が増えた(東京都荒川区)」、「需要のあるファミリー向き物件が足りない(東京都調布市)など、需要は旺盛だが、供給が不足しているというコメントが寄せられた。

一方、単身向きは「物価高に合わせ家賃も上昇しているので、引っ越しを控えている(東京都杉並区)」と住み替えの減少がうかがわれる声や、「供給過剰が解消されないうまま、新規物件の竣工が続いている(大阪府大阪市)」と供給過多を懸念する声もあった。

図表2 コメント数とワードDI



担当者は こう見る!



外国人の受け入れ体制整備が賃貸物件の入居率向上に

今や賃貸市場において外国人需要は無視できない。契約の手続きや文化の違いといった点から外国人との取引に慎重な不動産会社もあるものの、外国人対応に積極的な不動産会社が増えている。国土交通省が発行した『外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン』などの支援施策を活用し、外国人の受け入れ体制を整えることで賃貸の顧客獲得増加が期待できるのではないか。(アットホームラボ(株)データマーケティング部 田辺まりか)

※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10～12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。

