

REAL ESTATE MARKET SURVEY

～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4～6月期 地場の不動産仲介業における景況感調査

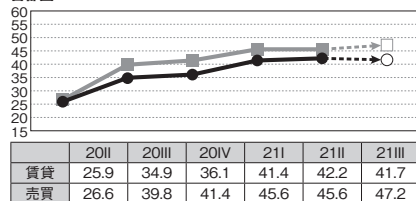
業況改善に“足踏み感”。 コロナ禍で購入需要は増進

今回は、アットホーム(株)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4～6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2,048店。実施期間は6月11～24日。

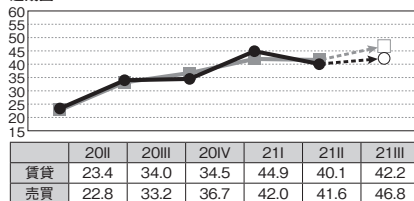
全国の業況判断指数の推移

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) ※21IIIは見通し

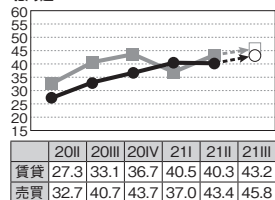
首都圏



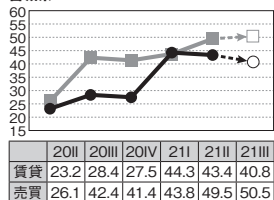
近畿圏



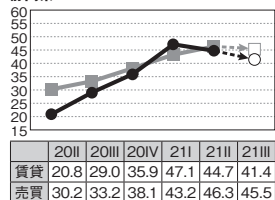
北海道



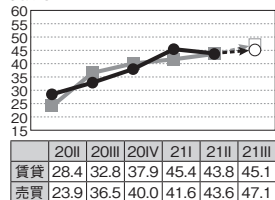
宮城県



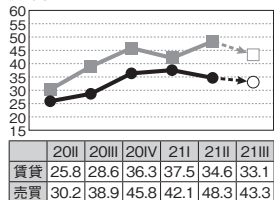
静岡県



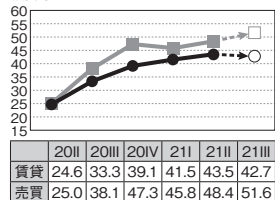
愛知県



広島県



福岡県



今期のポイント

賃貸仲介の今期業況DIは、首都圏が42.2(前期比0.8ポイント上昇)と4期連続の上昇となったが、小幅な動きにとどまった。近畿圏では40.1(同4.8ポイント下落)と4期ぶりの下落。両エリアとも前年からの持ち直しの動きに足踏み感がみられる。

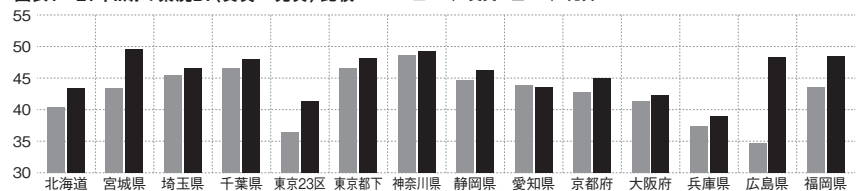
売買仲介の今期業況DIは、首都圏は45.6で前期から変動なく横ばい、近畿圏は41.6(同0.4ポイント下落)とわずかに下落。前期までの回復傾向にやや一服感がみられた。

コロナ禍前後の業況DIの変化 「賃貸から持ち家へのシフト」により 売上のDIが賃貸を上回る

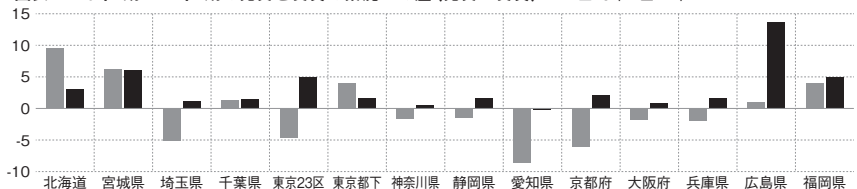
コロナ禍で、賃貸・売買の業況はそれぞれどのように変化したのか、今期(21年II期)と感染拡大前の同期(19年II期)を比較・検証してみた。

今期は、調査対象全14エリア中、愛知県を除く13エリアで売上が賃貸の業況DIを上回っているのが特徴的だ(図表1)。コロナ禍前と比較するため、19年と21年のそれぞれII期における「売買と賃貸の業況DIの差(売買－賃貸)」の変化をグラフ化した(図表2)。19年は、売上が賃貸を上回ったのが6エリアにとどまり、東京23区や大阪府を含む8エリアでは賃貸の方が上回った。コロナ禍を挟んだ21年になると埼玉県・東京23区・神奈川県・静岡県・京都府・大阪府・兵庫県の7エリアで売上が逆転。14エリア中13エリアで売上が賃貸を上回る結果となった。

図表1 21年II期の業況DI(賃貸・売買)比較



図表2 19年II期・21年II期の売買と賃貸の業況DIの差(売買－賃貸)



今期の賃貸の業況について不動産店からは「テレワーク増加に伴い単身者向け物件の動きが低下した」(東京都品川区)といった声が目立ち、特に東京23区など大都市圏で、メイン客層である単身者の動きが鈍かったことが業況低迷の一因と思われる。

一方、売買では「テレワークができる個室が欲しいというお客さまが増えた」(京都市)など、外出自粛により在宅時間が長くなったことで住環境を充実させたいと考えるユーザーが増えたことに加え、「住宅ローンの金利が低いため、家賃を払うより購入したいというお客さまが多い」(神戸市)など、低金利の継続も購入の後押しとなっている。その結果、コロナ禍の今を住宅購入の好機と捉え賃貸から購入へとシフトするファミリー層が増え、売上の業況改善につながったようだ。

堅調に思える売買だが、見通しについてはアメリカから広がった木材高騰の波(ウッドショック)に対する懸念もある。不動産店からは「新築住宅はウッドショックの影響で着工件数が減り苦戦を予想する」(大阪市)との声も聞かれるなど、慎重な見方も広がっている。

[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>

