



2023年4～6月期 地場の不動産仲介業における景況感調査

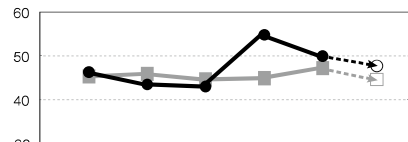
業況DI、賃貸は首都圏・近畿圏ともにプラス。 売買は横ばいが継続

今回は、アットホーム(株)の加盟店を対象に調査した「2023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。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アンケート調査し、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1,896店。調査実施期間は6月12日～26日。

全国の業況判断指数(業況DI)の推移

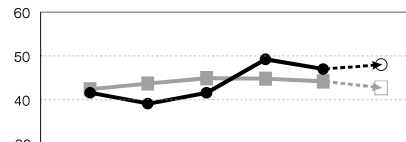
I:1～3月期 II:4～6月期 III:7～9月期 IV:10～12月期
●:賃貸 ■:売買 ※(○□)は見直し

首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)



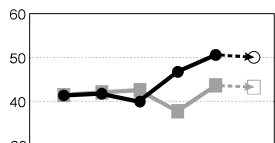
	22II	22III	22IV	23I	23II	23III
賃貸	46.3	43.5	43.0	54.8	50.0	47.7
売買	45.3	45.9	44.6	44.9	47.2	44.4

近畿圏(京都府・大阪府・兵庫県)



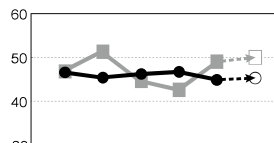
	22II	22III	22IV	23I	23II	23III
賃貸	41.6	39.1	41.6	49.2	47.0	48.0
売買	42.4	43.7	44.9	44.8	44.2	42.7

北海道



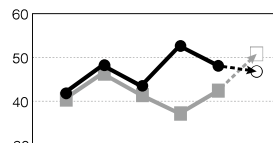
	22II	22III	22IV	23I	23II	23III
賃貸	41.3	41.7	39.9	46.7	50.6	50.0
売買	41.4	42.0	42.5	37.7	43.6	43.2

宮城県



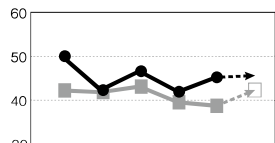
	22II	22III	22IV	23I	23II	23III
賃貸	46.6	45.4	46.2	46.7	44.9	45.3
売買	46.8	51.3	44.6	42.6	49.0	50.0

静岡県



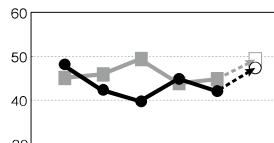
	22II	22III	22IV	23I	23II	23III
賃貸	41.8	48.2	43.5	52.6	48.1	46.8
売買	40.4	46.3	41.4	37.2	42.4	50.8

愛知県



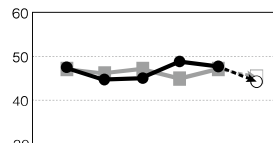
	22II	22III	22IV	23I	23II	23III
賃貸	50.0	42.3	46.6	41.9	45.2	45.6
売買	42.2	41.8	43.1	39.5	38.7	42.3

広島県



	22II	22III	22IV	23I	23II	23III
賃貸	48.1	42.3	39.7	44.8	42.0	47.3
売買	45.0	45.8	49.3	43.8	44.7	49.2

福岡県



	22II	22III	22IV	23I	23II	23III
賃貸	47.5	44.7	45.0	48.8	47.7	44.2
売買	47.1	46.1	47.1	44.9	47.1	45.3

不動産店のコメントから売買仲介の「業況」に影響を与えている要因を探る

本調査では、客層やニーズ・特徴についても、不動産店に自由記述(以下、コメント)で聞いている。今回は売買のコメントに含まれる単語(名詞のみ、以下ワード)の出現頻度が高いものを抽出し、特定のワードを含む回答の業況DIを算出。DIの上位(図表1)と下位(図表2)のワードから、売買仲介の業況判断に影響を与えた要因を探ってみた。

●「建売」「業者」「事業」がDI=55以上で上位に。

業況DIが高かったワードは「建売」「業者」「事業」など。実際のコメントでは「建売会社などの法人需要が主(広島市)」「不動産事業者間取引が増えた(静岡市)」などの声が聞かれた。建売事業者の建築用地取得や不動産事業者間取引、事業者の物件購入が売買の業況を押し上げる要因になっていることがうかがえる。

その他に「相続」「処分」というワードも上位に入った。これらは「相続での土地・家屋の処分」のようにセットでコメントされる場合が多く、相続に関する売却案件の増加も業況DIの高さにつながったと考えられる。

●業況DI下位ワードには「金額」関連のワードが並ぶ。

一方、業況DIが低かったワードでは、「金額」「高額」といったお金に関連するワードが並んだ。また「個人」が入っている。これらのワードが含まれるコメントを見ると「価格高騰に購買層がついてきていない(横浜市)」「個人よりも法人からの問い合わせが増えた(東京都荒川区)」といった個人需要の停滞を感じさせるコメントが目立った。また、「高騰」は「価格」以外に「建築費」「資材」「人件費」「物価」などにも紐付いて使われており、さまざまな価格上昇もマイナス要因に働いていると推測できる。これら物件価格や物価の高騰を背景とした消費者マインドの低下が業況を押し下げる要因になっているようだ。

図表 ワードごとの業況DI

ワード	業況DI		
	21年II期	22年II期	23年II期
建売	56.9	44.7	62.5
処分	-	-	61.4
業者	42.3	52.1	56.8
用地	64.3	56.2	56.8
売主	70.8	-	56.8
相続	46.7	49.3	56.6
取引	50.0	-	56.3
事業	47.5	56.2	55.0
郊外	51.6	47.9	55.0
相談	48.0	43.8	54.8
販売	51.8	-	39.6
不動産	36.5	52.4	39.5
買主	-	-	39.3
個人	39.6	51.6	39.3
価格	40.8	40.8	39.1
高騰	-	32.5	38.6
高額	53.6	44.7	37.5
予算	-	40.5	37.1
金額	40.4	51.9	35.7
来店	33.3	-	33.3

担当者は
こう見る!



売買業況はプラス・マイナス要因が相互作用し横ばいに

売買の業況DIは、2021年1期から首都圏はDI=46、近畿圏はDI=44前後の横ばい傾向で推移しており、今期もその傾向が続いている。今回の調査で業況への主なプラス要因は、不動産事業者間取引や売却案件増加ということがわかった。また、物件価格や物価高騰による消費者マインドの低下がマイナス要因として働いていることも明らかになった。このプラスとマイナス要因のせめぎ合いが、横ばい傾向につながっているのではないかと思われる。

(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(2023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達したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

