



MARKET SURVEY

マーケットサーベイ

VOL. 49

～不動産市場の変化や特徴を解説～

アットホームラボ様

2023年7～9月期 地場の不動産仲介業における景況感調査

賃貸業況DIは首都圏・近畿圏ともに前期比下落。 前年同期比はプラスで長期的には上昇傾向に

今回は、アットホーム(株)の加盟店を対象に調査した「2023年7～9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。

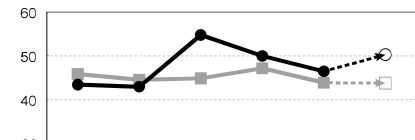
調査概要

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=前年同期並みとしている。
有効回答数は1,839店。調査実施期間は9月14～26日。

全国の業況判断指数(業況DI)の推移

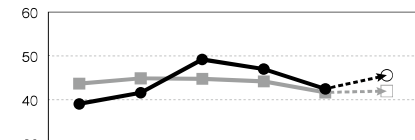
I:1～3月期 II:4～6月期 III:7～9月期 IV:10～12月期
●:賃貸 ■:売買 ※(○)は見直し

首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)



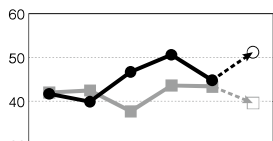
	22III	22IV	23I	23II	23III	23IV
賃貸	43.5	43.0	54.8	50.0	46.5	50.3
売買	45.9	44.6	44.9	47.2	43.9	43.8

近畿圏(京都府・大阪府・兵庫県)



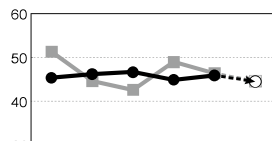
	22III	22IV	23I	23II	23III	23IV
賃貸	39.1	41.6	49.2	47.0	42.5	45.6
売買	43.7	44.9	44.8	44.2	41.7	42.0

北海道



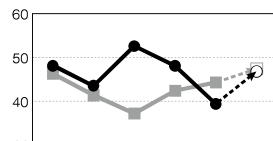
	22III	22IV	23I	23II	23III	23IV
賃貸	41.7	39.9	46.7	50.6	44.8	51.2
売買	42.0	42.5	37.7	43.6	43.4	39.6

宮城県



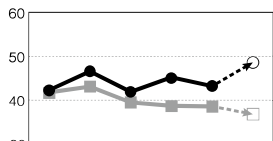
	22III	22IV	23I	23II	23III	23IV
賃貸	45.4	46.2	46.7	44.9	45.9	44.5
売買	51.3	44.6	42.6	49.0	46.4	44.6

静岡県



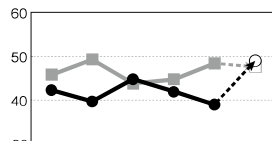
	22III	22IV	23I	23II	23III	23IV
賃貸	48.2	43.5	52.6	48.1	39.4	46.8
売買	46.3	41.4	37.2	42.4	44.3	47.4

愛知県



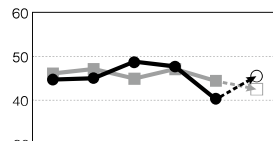
	22III	22IV	23I	23II	23III	23IV
賃貸	42.3	46.6	41.9	45.2	43.2	48.6
売買	41.8	43.1	39.5	38.7	38.6	36.8

広島県



	22III	22IV	23I	23II	23III	23IV
賃貸	42.3	39.7	44.8	42.0	39.0	49.0
売買	45.8	49.3	43.8	44.7	48.4	47.6

福岡県



	22III	22IV	23I	23II	23III	23IV
賃貸	44.7	45.0	48.8	47.7	40.2	45.5
売買	46.1	47.1	44.9	47.1	44.4	42.5

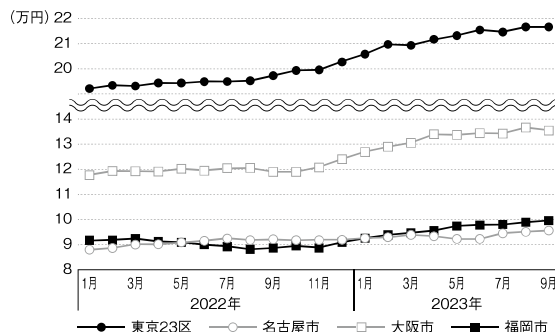
成約賃料DIの低下が賃貸業況DI低下の要因に

賃貸の業況DIをエリア別に見ると、全14エリア中、宮城県・埼玉県を除く12エリアで前期比で下落。そこで、「家賃」(賃料+管理費・共益費等)に注目してその要因を探った。

主要都市の平均募集家賃の推移(図表1)は、どの都市も上昇傾向で推移する一方、各項目DIの前期比上昇・下落エリア数(図表2)を見ると成約賃料DIは全14エリアで下落。募集家賃とは逆の動きとなっており、これが賃貸の業況全体に大きな影響を与えている可能性が推測できる。

※14エリア別の業況DIおよび各項目DIの詳細は下記の二次元バーコードから「地場の不動産仲介業における景況感調査(2023年7～9月期)」をご覧ください。

図表1 ファミリー向き(50～70㎡)賃貸マンションの平均募集家賃推移



図表2 各項目DIの前期比の上昇・下落エリア数

項目	上昇	下落
業況	2	12
成約賃料	0	14
問合せ数	2	12
依頼数	3	11
成約期間	3	11
成約数	5	9

出典:アットホーム(株) 全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向を元にアットホームラボ作成

●低家賃物件への問い合わせ増加、高家賃物件の成約が滞る

募集家賃の上昇傾向が続く中、不動産店からは、低家賃の物件を望むユーザーが増えたというコメントが多く寄せられた。物価高・光熱費上昇等、生活コストが上昇する中、支出を抑えるために低家賃物件への住み替えニーズが強くなっている。その結果、成約物件は低家賃帯が中心となり、高家賃物件が成約しにくい点が業況DIを押し下げた一因になったと考えられる。

担当者はこう見る!



低家賃物件への住み替えには実質賃金の低下が関係

低家賃物件への住み替えが増えている背景には、物価上昇に賃金が追い付かず実質賃金の低下が続いていることがありそうだ。実質賃金の低下は固定費の見直しにつながりやすく、その結果、低家賃物件への住み替えが志向されていると考えられる。

足下では、コロナ禍の各種制限が解除されたことに伴うインバウンドや法人の需要回復という明るい材料はあるものの、今後の賃貸仲介の業況は物価と賃上げの動向に大きく左右されそうだ。(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QR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達したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

