

景況感調査

—地場の不動産仲介業における景況感調査(2017 年 10~12 月期)—

主要 4 エリアの業況 DI、売買仲介は首都圏・近畿圏・福岡県の 3 エリアが前期比改善。見通しも上向きに。

賃貸仲介では、近畿圏・福岡県が改善し、見通しも売買同様上向き。
愛知県の売買・賃貸、首都圏の賃貸は前期の反動もあり再び低下。

不動産情報サービスのアットホーム株式会社(本社:東京都大田区)では、地域に根差して不動産仲介業に携わるアットホーム不動産情報ネットワーク加盟店を対象に、全国 8 エリアの居住用不動産流通市場の景気動向について、四半期毎にアンケート調査を実施しております。本調査は、2014 年 1~3 月期に開始し今回(2017 年 10~12 月期)が第 16 回となります。

<調査概要> ※詳細は P3 ご参照

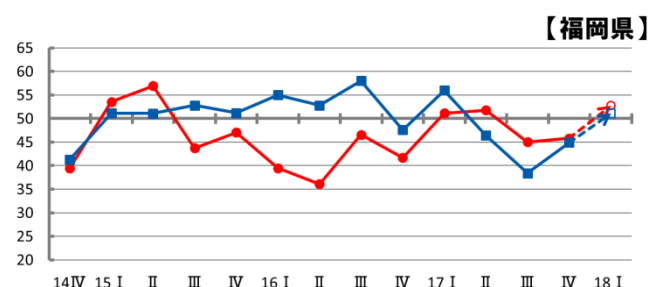
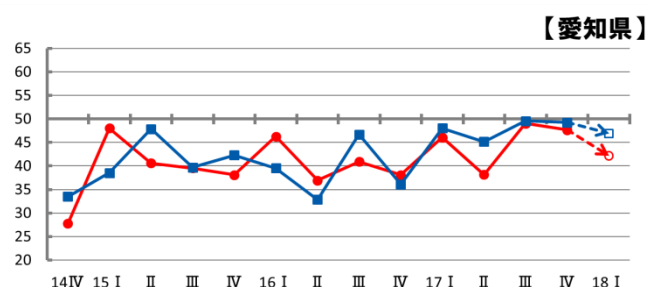
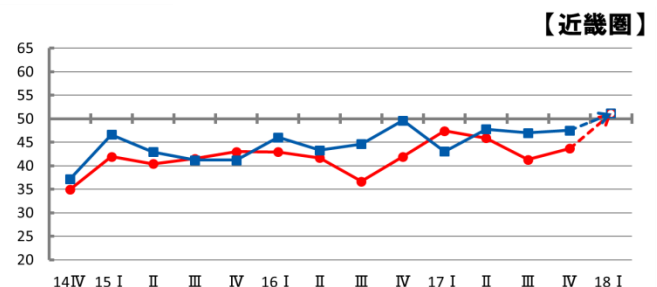
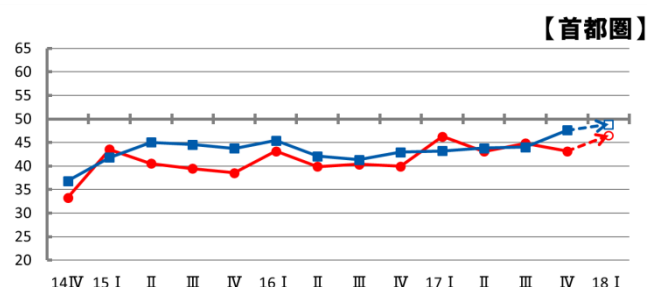
- ◆対象/北海道、宮城県、首都圏(1 都 3 県)、静岡県、愛知県、近畿圏(2 府 1 県)、広島県、福岡県の 8 エリアのアットホーム全国不動産情報ネットワーク加盟店のうち、都道府県知事免許を持ち 5 年を超えて仲介業に携わっている不動産店の経営者層。
- ◆調査期間/2017 年 12 月 7 日(木)~12 月 19 日(火)

(注)本調査で用いている DI は、すべて前年同期に対する動向判断を指数化したものです。

<主要 4 エリアの業況判断指数(業況 DI※前年同期比)の推移>

●賃貸仲介 ●売買仲介 DI 値 50=前年並み ※点線は見通し

I 1~3 月期 II 4~6 月期 III 7~9 月期 IV 10~12 月期

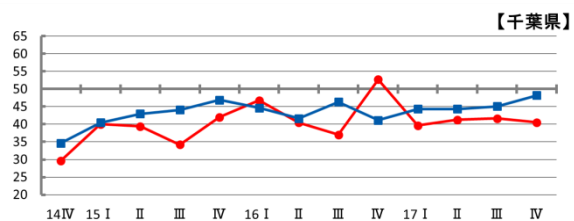
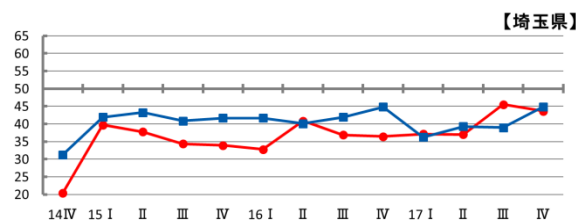
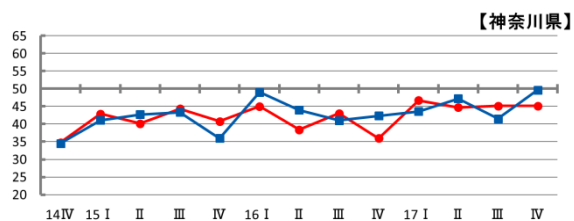
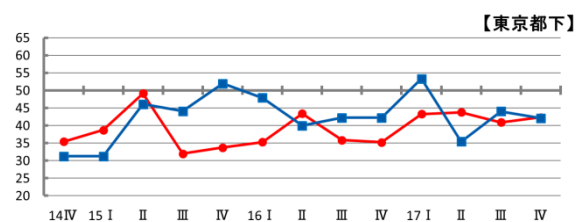
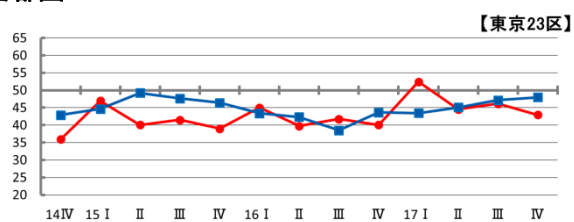


＜首都圏・近畿圏の詳細エリアおよびその他エリアにおける業況 DI の推移＞

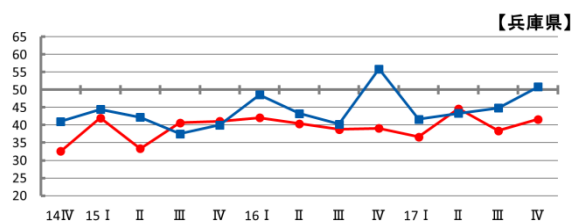
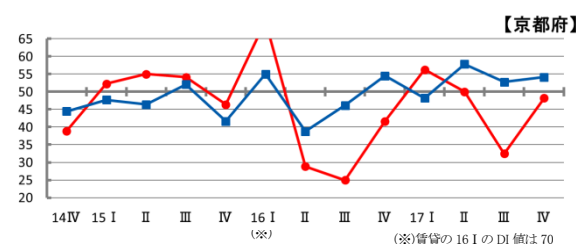
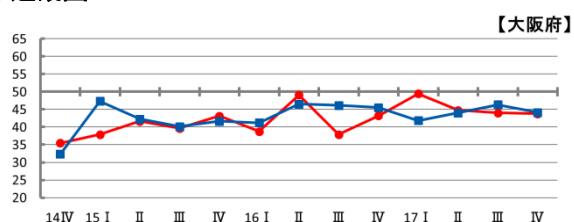
●賃貸仲介 ●売買仲介 DI 値 50＝前年並み

I 1～3月期 II 4～6月期 III 7～9月期 IV 10～12月期

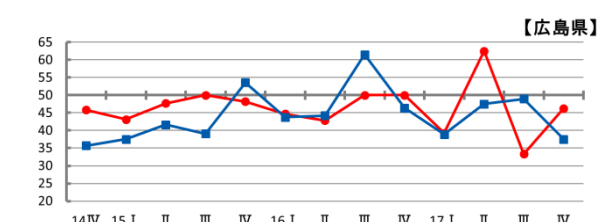
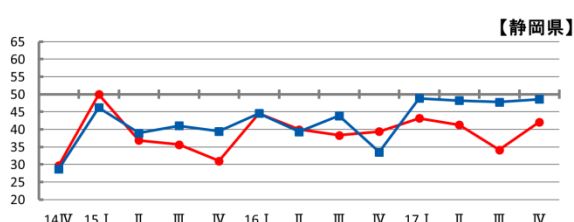
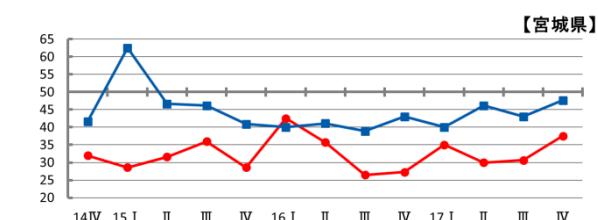
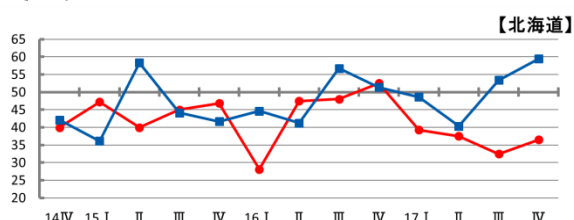
●首都圏



●近畿圏



●その他



■掲載内容

1. 業況 ……P 4 2. 賃貸仲介 ……P 6 3. 売買仲介 ……P 8
 4. 来期の業況見通し…P10 5. 不動産店のコメント ……P11 6. 業況 DI の年間平均の推移…P12
 P14～ 参考資料（業況 DI の推移、調査項目別 DI）

<調査概要>

1. 調査の目的

居住用不動産流通市場の景況感(仲介店の営業実感)を四半期ごとに調査・分析し、景気動向の指標として公表することを目的とし、2014 年 1～3 月期に開始、今回が 16 回目となる。

2. 調査地域

北海道、宮城県、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)、静岡県、愛知県、近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県)、広島県、福岡県の 8 エリア。

3. 調査対象、調査方法

上記調査地域のアットホーム全国不動産情報ネットワーク加盟店のうち、都道府県知事免許を持ち 5 年を超えて仲介業に携わっている不動産店の経営者層を対象にしたインターネット調査。調査対象は 24,363 店。

4. 調査期間

2017 年 12 月 7 日～12 月 19 日

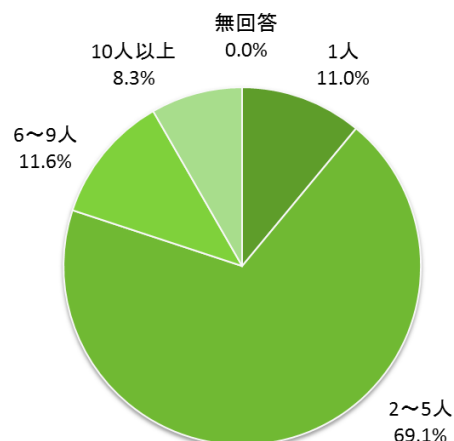
5. 有効回答数

963 店。(以下はエリア別内訳)

	賃貸仲介	売買仲介
北海道	13	29
宮城県	41	32
首都圏	395	293
東京都	214	118
神奈川県	88	74
埼玉県	43	44
千葉県	50	57
静岡県	35	53
愛知県	32	64
近畿圏	107	111
大阪府	60	64
京都府	14	18
兵庫県	33	29
広島県	20	26
福岡県	36	44
合計	679	652

(注) 賃貸仲介・売買仲介の一方にのみ回答している店舗があるため、合計は回答数と一致しない。

6. 回答店舗の従業員規模別構成比 (n=963)



7. 調査内容 ※賃貸・売買とも (7)以外すべて前年同期比

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| (1) 業況 | (5) 成約数 |
| (2) 問合せ数 | (6) 成約賃料・成約価格 |
| (3) 賃貸依頼数・売却依頼数 | (7) 取引における客層、ニーズ等の変化や特徴 |
| (4) 来客 1 組あたりが成約に至るまでの期間 | (8) 3 か月後の業況の見通し |

8. DIの算出方法

DI は、回答店舗による 5 段階の判断にそれぞれ下表の点数を与え、これらの合計を全回答数で除して算出。DI=50 を境に、それよりも上なら「良い」、下なら「悪い」を意味する。

回答	良かった	やや良かった	前年並み	やや悪かった	悪かった
点数	100	75	50	25	0

※「増えた」「短くなった」は「良かった」と同義として、また「減った」「長くなった」は「悪かった」と同義として算出。

1. 業況

2017 年 10～12 月期(以下、今期)の業況 DI を 7～9 月期(以下、前期)と比べると、賃貸仲介では、主要 4 エリア(首都圏・近畿圏・愛知県・福岡県)のうち、近畿圏と福岡県が改善(下記及び 1 ページグラフ参照)。改善幅は小さいものの、不動産店からは「これまで引合いのなかった物件が早々に成約した」(京都府京都市)との声も聞かれました。一方、前期に好調だった首都圏と愛知県の DI 値は、その反動もあり再び低下しています。

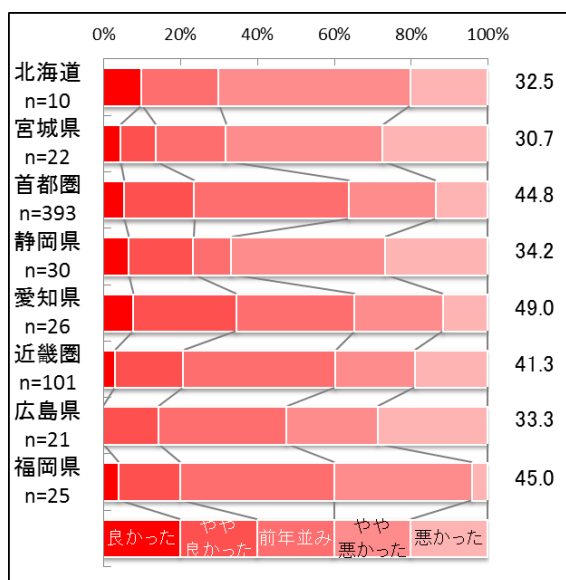
売買仲介の業況 DI は、主要 4 エリアでは首都圏・近畿圏・福岡県の 3 エリアが改善。DI 値は、首都圏では 5 期連続で緩やかな上昇が続き、近畿圏では直近 3 期が 47 台で堅調に推移、「購入意欲が高まっている」(神奈川県横浜市)、「良い立地の物件はよく動く」(兵庫県西宮市)などのコメントが寄せられています。また福岡県の DI 値は、先行して上昇していたことから 2 期連続の低下となっていたましたが、今期は 6.5 ポイントの大幅上昇に転じました。なお、愛知県の DI 値は前期比では低下したものの、49.2 と 4 エリアでは最も高くなっています。

※業況に関する不動産店のコメント抜粋を 11 ページに掲載しています。

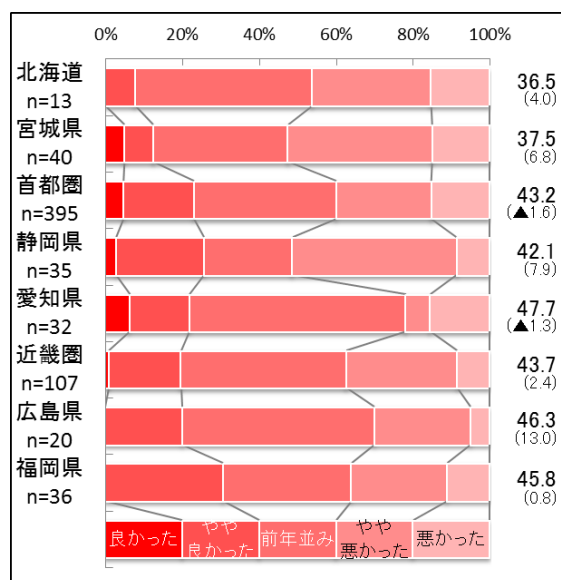
<賃貸仲介の業況 DI>

グラフ右の数字は DI 値
カッコ内は前期比

2017 年 7～9 月期

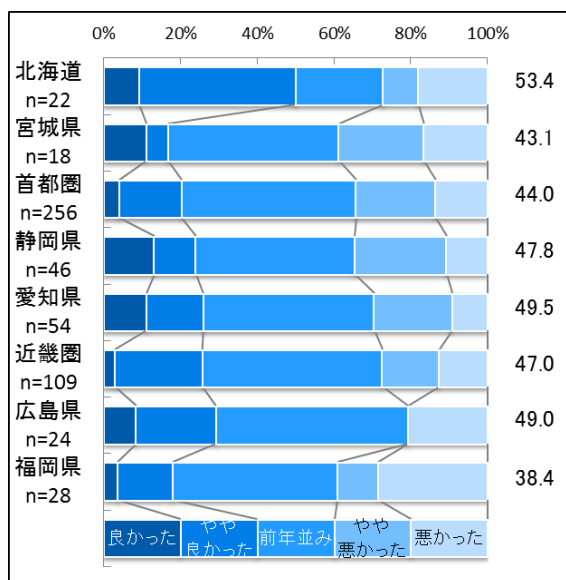


2017 年 10～12 月期

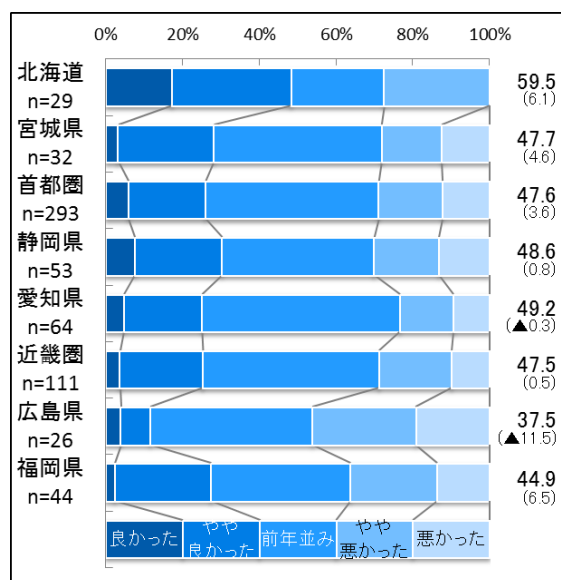


<売買仲介の業況 DI>

2017 年 7～9 月期



2017 年 10～12 月期



■主要 4 エリアの詳細業況 DI(2017 年 10 月～12 月期)

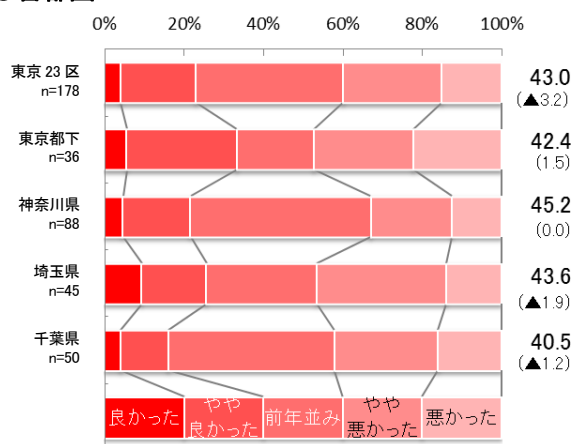
主要 4 エリアを詳細に見ると、賃貸の DI 値が上昇した近畿圏は、大阪府以外の業況が改善。特に京都府は前期比 15.7 ポイントも上昇しています。また、首都圏の DI 値低下の主因は東京 23 区にあるようです。

一方、売買の DI 値は、首都圏では 23 区を含め 4 エリアで上昇、近畿圏は賃貸同様、大阪府を除き改善し、京都府では 3 期連続で 50(前年並み)を超えています(2 ページ参照)。また愛知県では、名古屋市が 2 期連続で 50 を超え堅調に推移していますが、不動産店からは売り物件の枯渇を指摘する声もありました。

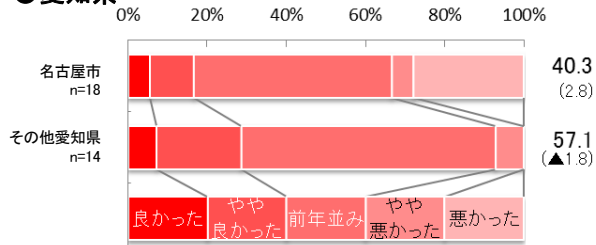
グラフ右の数字は DI 値。カッコ内は前期比

<賃貸仲介>

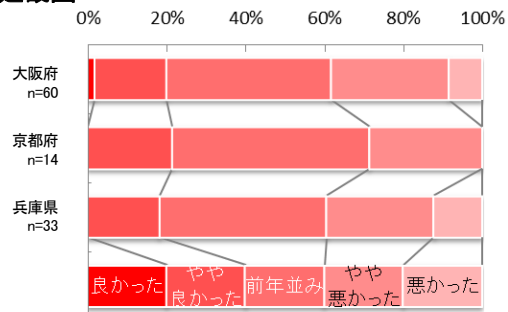
●首都圏



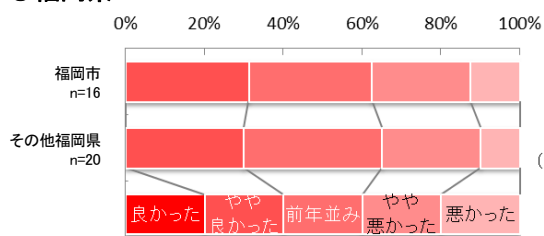
●愛知県



●近畿圏

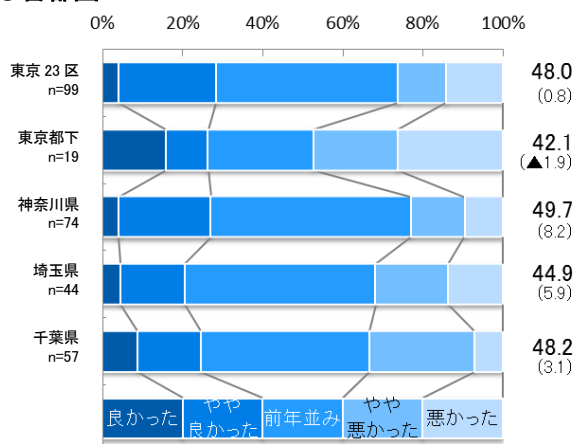


●福岡県

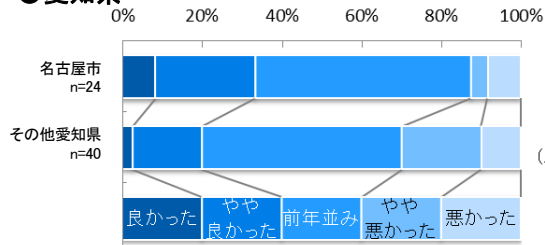


<売買仲介>

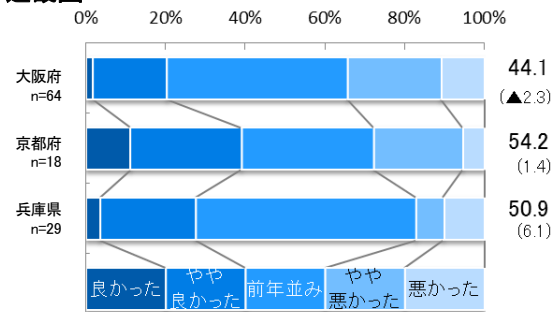
●首都圏



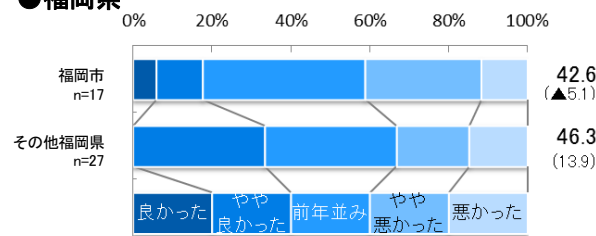
●愛知県



●近畿圏



●福岡県



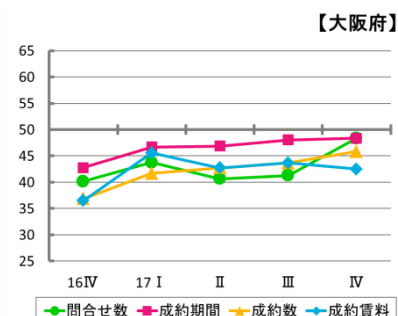
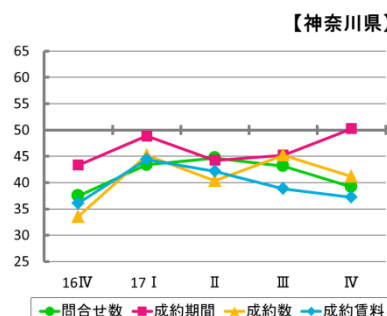
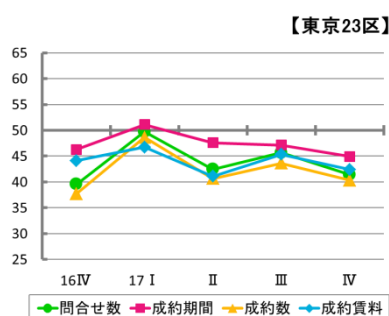
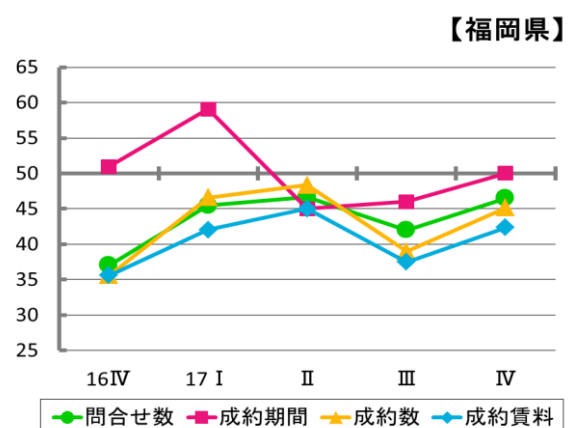
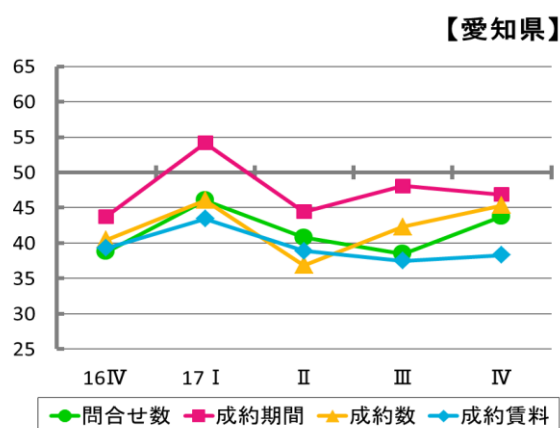
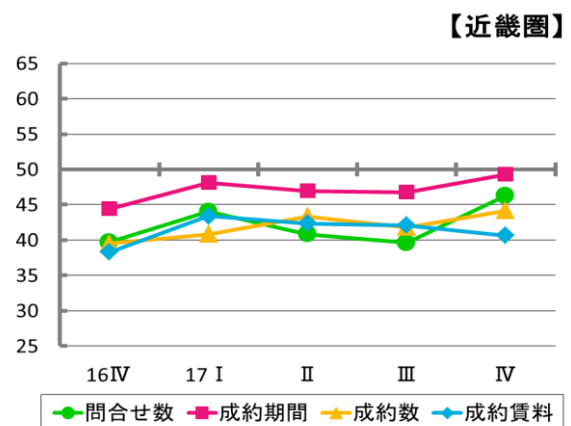
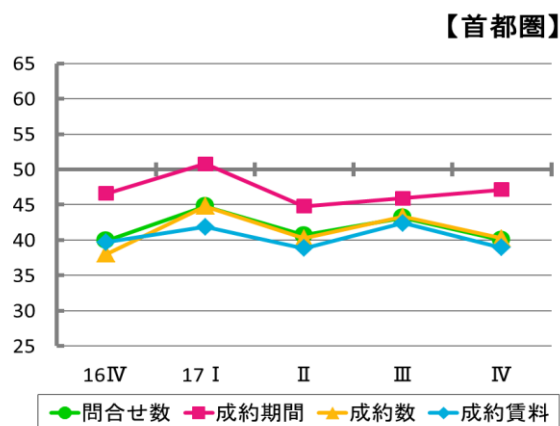
2. 賃貸仲介—業況 DI の主な構成要素、「問合せ数」「成約期間」「成約数」「成約賃料」の変化

近畿圏は「成約賃料」を除く DI 値が上昇。福岡県では「成約期間」をはじめすべての DI 値が上昇。

業況 DI の主な構成要素と思われる「問合せ数」「成約期間」「成約数」「成約賃料」の 4 項目における DI 値の変化を見ると(下グラフ)、賃貸仲介では「成約期間」が一部を除き最も高くなっています。「インターネットで物件を決め込んでくるので成約までの期間が短期化している」(千葉県流山市)といった不動産店の声も多く、ネットでの提供情報の拡充が早期成約につながっているようです。

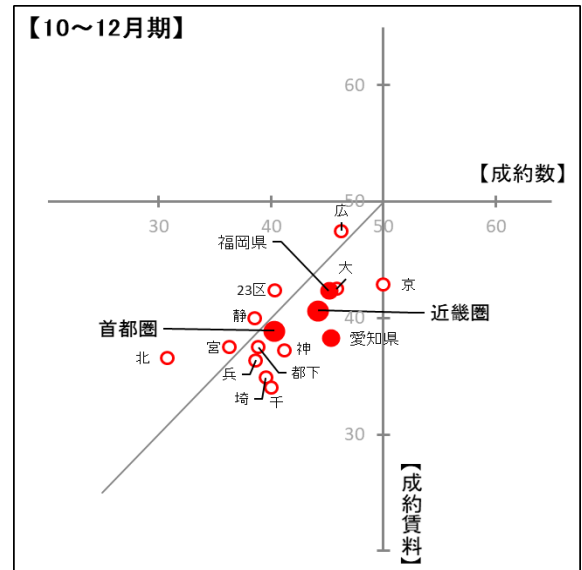
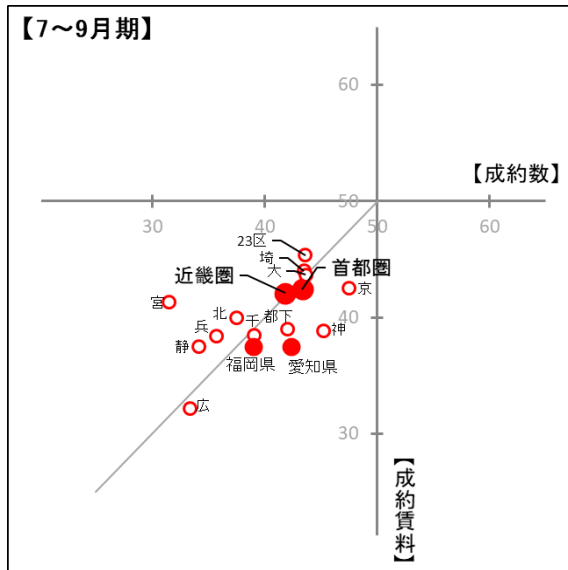
業況 DI が前期に比べ改善した近畿圏と福岡県を見ると、近畿圏は「成約賃料」が低下したものの「問合せ数」「成約数」「成約期間」が上昇。中でも「問合せ数」は前期比 6.7 ポイントも上昇し、改善に大きく貢献したことがわかります。また、福岡県では「成約賃料」の DI 値も上昇、さらにすべての DI 値がほぼ同様の上昇幅となっており、バランスよく改善していることがうかがえました。なお今期、DI 値が 50 以上となっているのは、神奈川県・京都府・広島県・福岡県の「成約期間」および、京都府の「成約数」でした。(7 ページ参照)

<「問合せ数」「成約期間」「成約数」「成約賃料」の DI 値の推移>

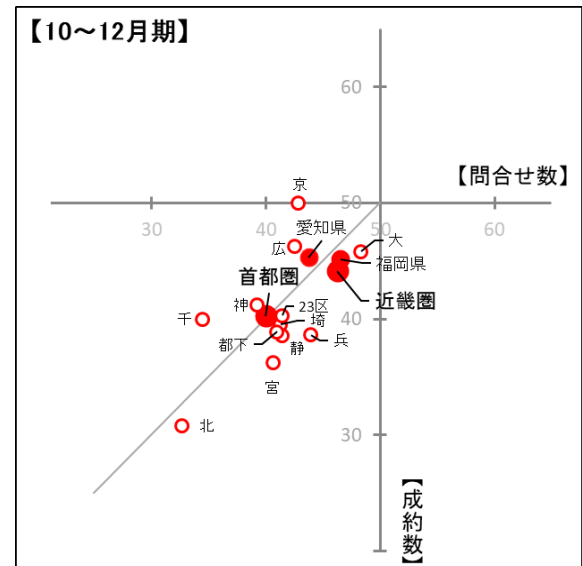
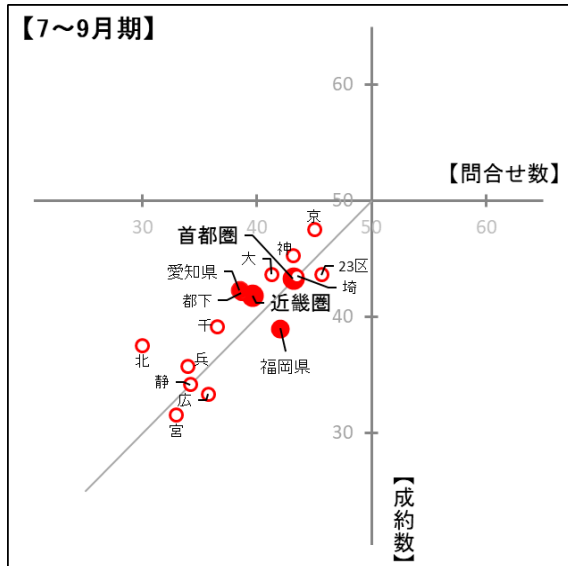


■成約数と成約賃料の DI 値

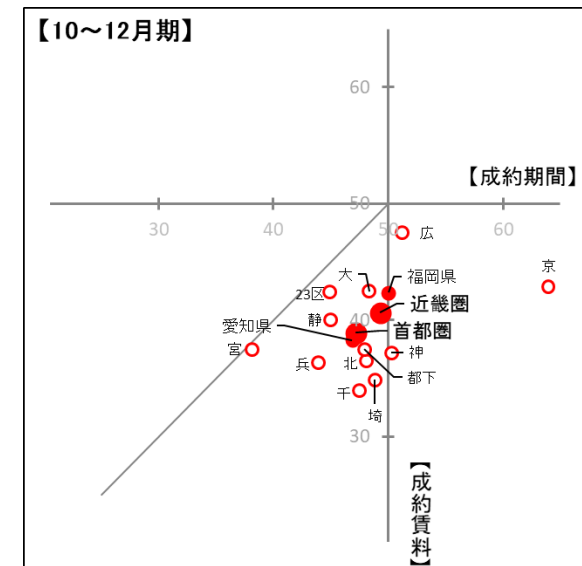
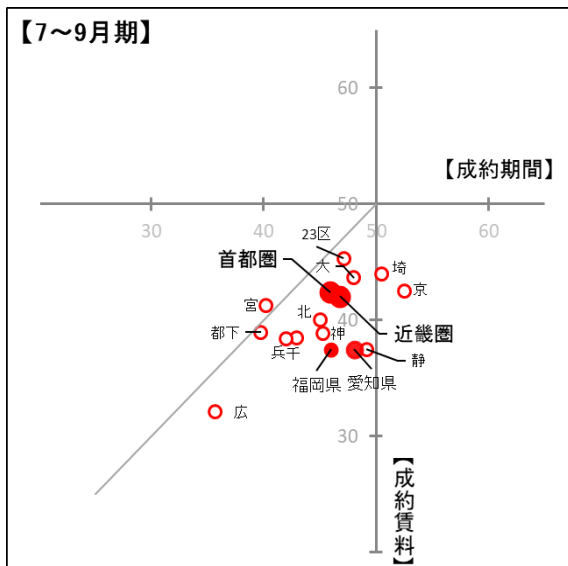
グラフ中の略称は、北→北海道、宮→宮城県、23区→東京23区、都下→東京都下、神→神奈川県、埼→埼玉県、千→千葉県、静→静岡県、大→大阪府、京→京都府、兵→兵庫県、広→広島県 をあらわしています。



■問合せ数と成約数の DI 値



■成約に至るまでの期間と成約賃料の DI 値



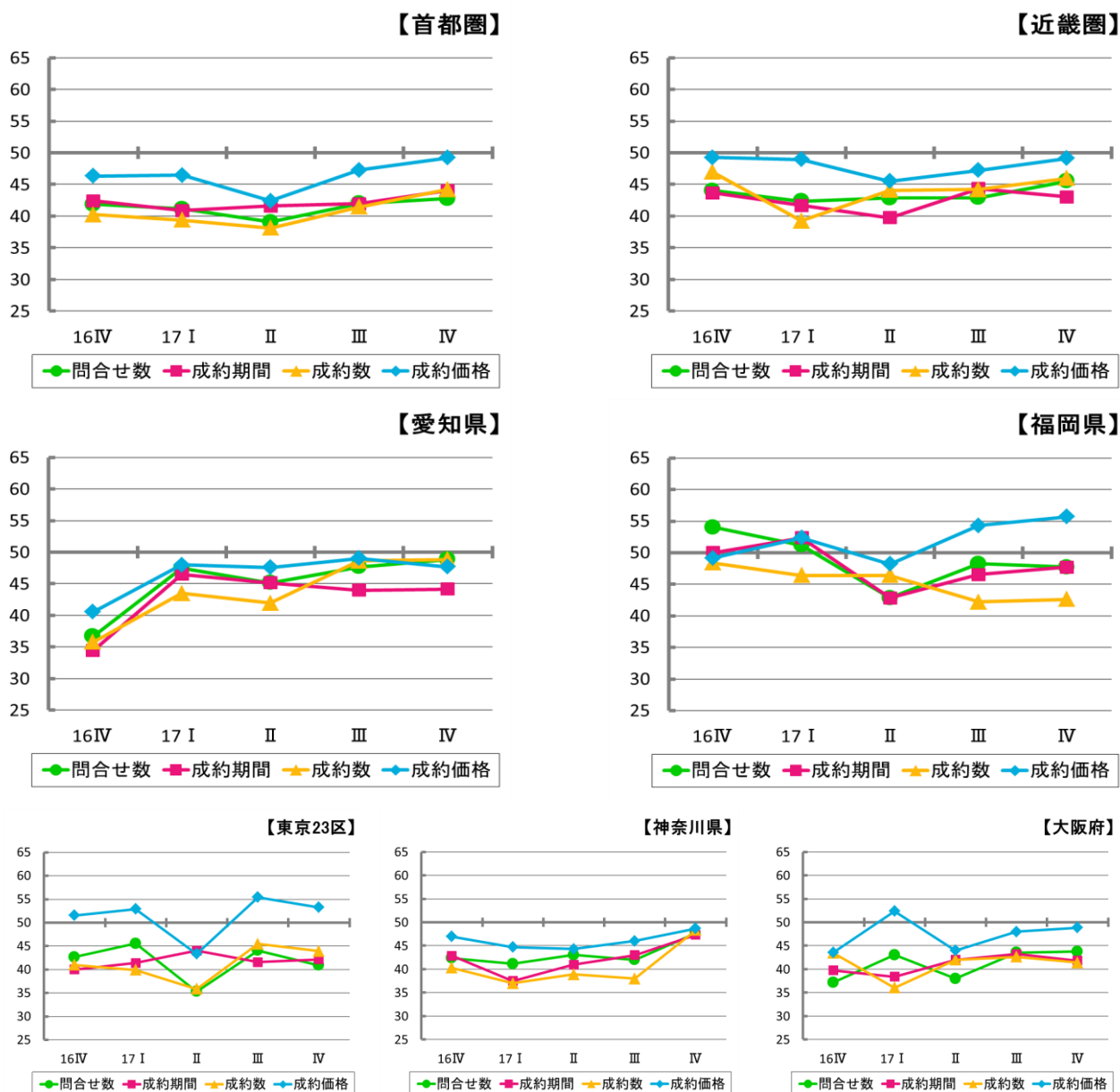
3. 売買仲介—業況 DI の主な構成要素、「問合せ数」「成約期間」「成約数」「成約価格」の変化

首都圏ではすべての DI 値が上昇。愛知県の業況 DI の低下は「成約価格」が要因。

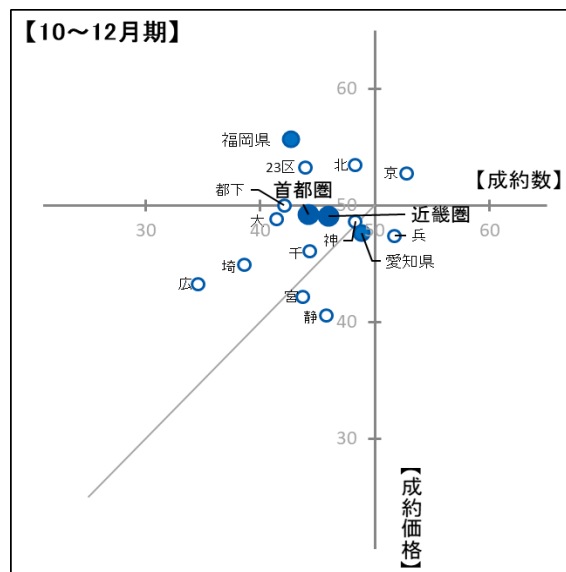
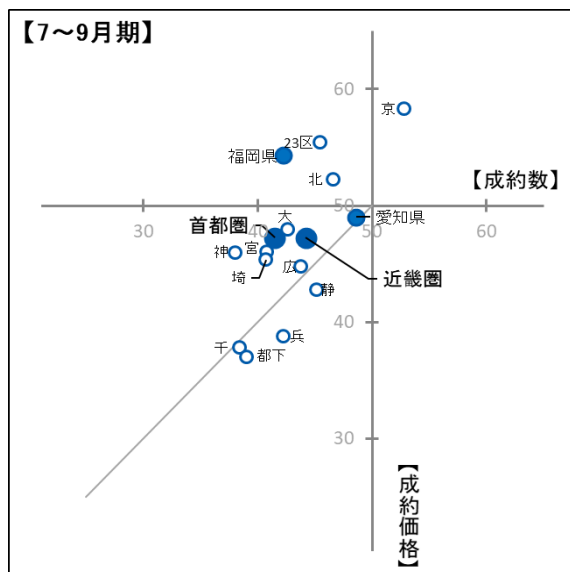
売買仲介の「問合せ数」「成約期間」「成約数」「成約価格」の DI 値の変化を見ると(下グラフ)、「成約価格」の DI 値が最も高くなっているエリアがほとんどで、福岡県は 3 期が、東京 23 区では 4 期が 50 以上に。また、今期の DI 値が 50 以上となっているのは、高い順に福岡県・北海道・東京 23 区・京都府・東京都下の 5 エリア(9 ページ参照)で、多くの不動産店が価格上昇を実感していることがうかがえます。

業況 DI が前期に比べ改善した首都圏・近畿圏・福岡県を見ると、首都圏は 4 項目すべてが上昇、また近畿圏は「成約期間」を除き上昇、福岡県は「問合せ数」を除き上昇しました。一方、主要 4 エリアの中では愛知県のみ業況 DI が低下しましたが、4 項目の DI 値を見ると、その要因は「成約価格」の低下にあることがわかります。なお今期、「成約価格」以外で DI 値が 50 以上となっているのは、京都府と兵庫県の「成約数」でした。(9 ページ参照)

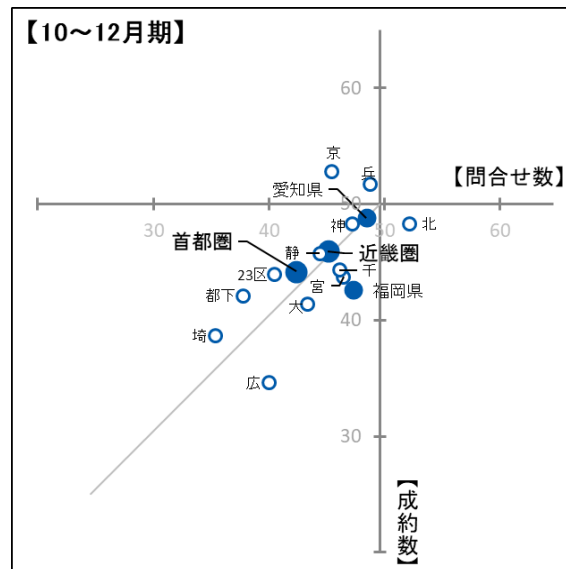
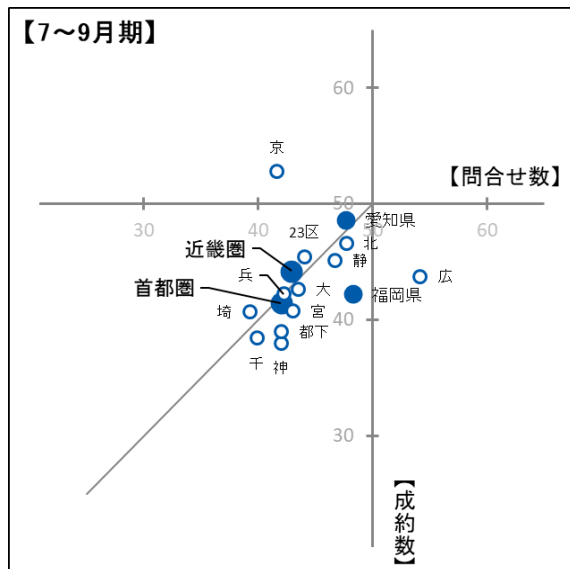
<「問合せ数」「成約期間」「成約数」「成約価格」の DI 値の推移>



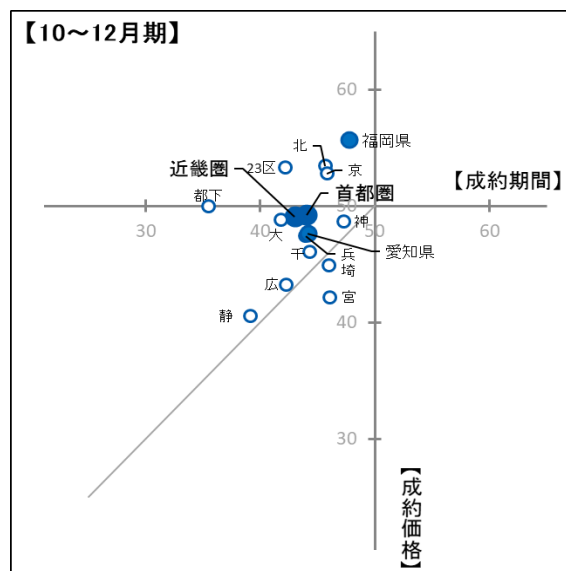
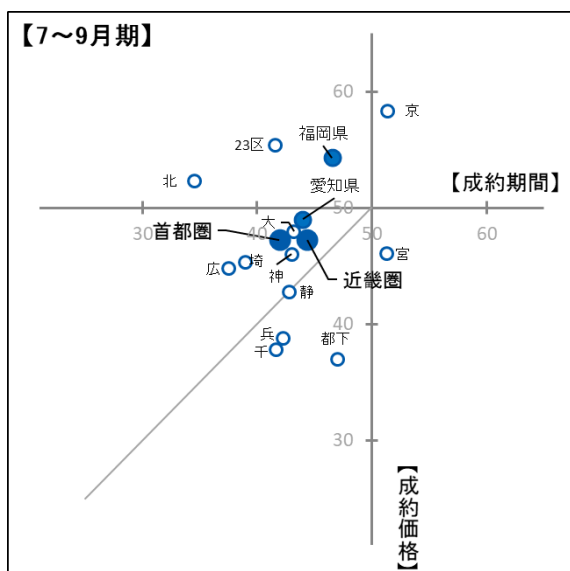
■成約数と成約価格のDI値



■問合せ数と成約数のDI値



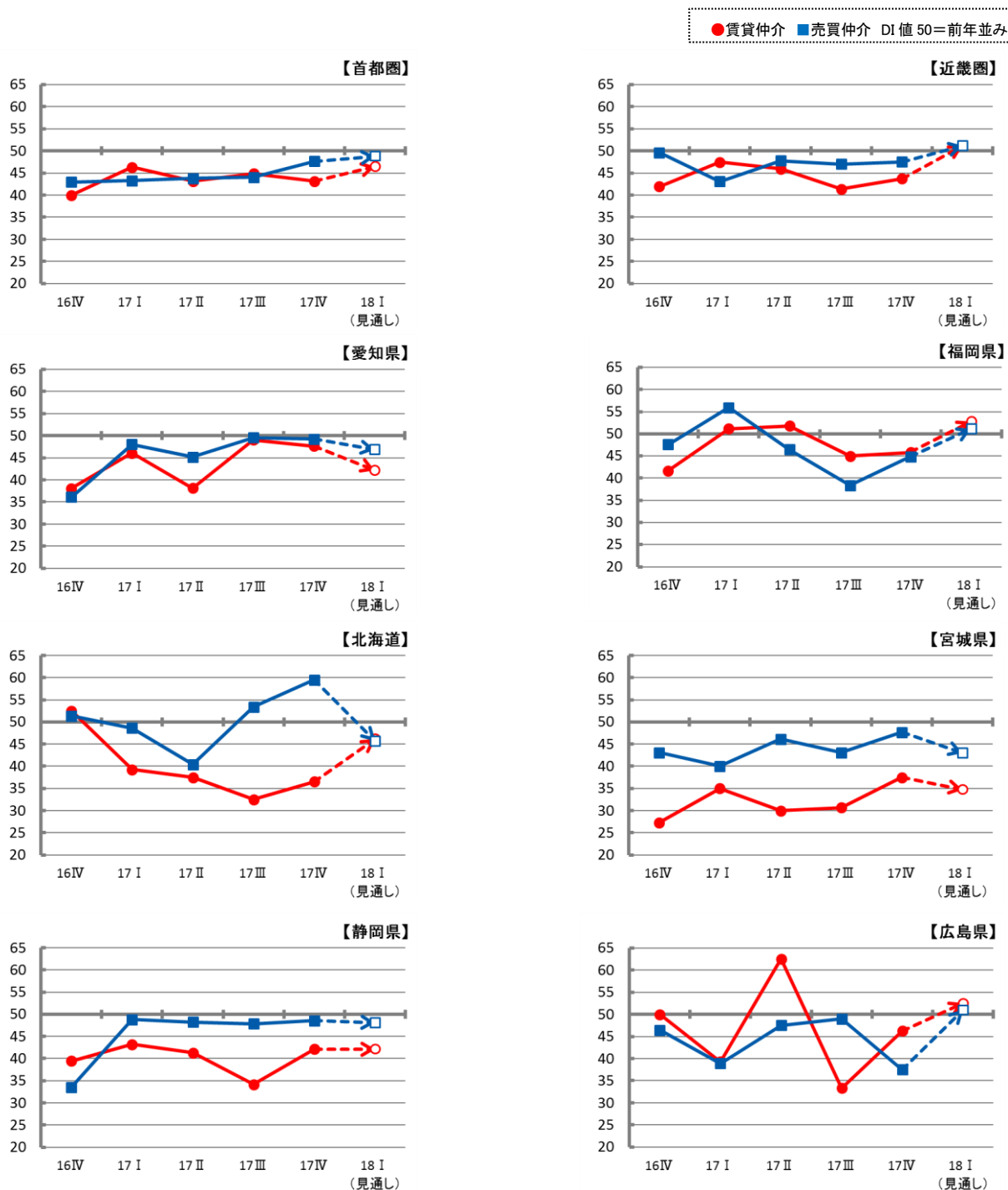
■成約に至るまでの期間と成約価格のDI値



4. 来期の業況見通し※点線が見通し

全国8エリアにおける来期(2018年1~3月期)の業況見通しDIを今期の実績と比べると、賃貸仲介では首都圏・近畿圏・福岡県・北海道・広島県の5エリアが改善を予測、明るい見通しを立てているエリアが多いことがわかります。中でも近畿圏と福岡県はDI値が50を超えており、不動産店からは「お財布に余裕ができたみたいだ」(大阪府大阪市)とのコメントもありました。

一方、売買仲介の見通しDIは、今期の実績に比べ上昇と低下がともに4エリアとなり、賃貸とは様相を異にしています。そのような中でも首都圏・近畿圏・福岡県では今期の実績に引続いての上昇を予測、大都市圏では消費者ニーズに手応えを感じているようです。またその他エリアでは、広島県が賃貸・売買ともに大幅な改善を見込んでおり、「土地を求めるお客様が多い」(広島市 他)という声が多く聞かれました。



5. 不動産店のコメント(市場動向や顧客、周辺環境などの変化や特徴について)

●首都圏

- 高賃料帯の成約が早く、また従前の賃料より上げて募集しても決まった。(賃貸仲介:東京都千代田区)
- 高額物件を借りる人と格安物件を探す人の格差が広がっている。(賃貸仲介:東京都台東区 他多数)
- 相続絡みの売却、またシングル女性や投資目的の購入が目立った。(売買仲介:東京都中央区)
- 価格の高騰に消費者がついていけなくなっていると思う。(売買仲介:東京都渋谷区 他多数)
- 良い物件に問合せが殺到するなど、物件によりばらつきがあった。(賃貸仲介:東京都八王子市)
- 購入申込書をいただいても、契約にまで至らないケースが増えた。(売買仲介:東京都昭島市)
- セキュリティなど、設備が充実している物件を希望する人が増加。(賃貸仲介:神奈川県藤沢市 他多数)
- 中古物件で良いという考えの方が増えた。(売買仲介:神奈川県相模原市 他)
- 11月中旬からの長雨や台風から、完全に動きが止まった。(賃貸仲介:埼玉県和光市)
- 注文住宅希望のお客が増えた感じがする。(売買仲介:埼玉県越谷市 他多数)
- 外国籍の方の来店が増えた。(賃貸仲介:千葉県船橋市 他多数)
- 若年層の購入が多くなっている。(売買仲介:千葉県千葉市 他多数)

●近畿圏

- 写真や動画のあるネット掲載物件で成約になることが増えてきている。(賃貸仲介:大阪府豊中市 他多数)
- 住宅ローンが通りにくくなったように思う。(売買仲介:大阪府阪南市 他)
- 賃料が高めでも、物件所在地がいいと早く決まりやすい。(賃貸仲介:京都府城陽市 他)
- 現金で買える低価格帯の物件、または京町家風の物件に人気が集まった。(売買仲介:京都府京都市)
- 新婚・ファミリーが多く、単身者がかなり少なかった。(賃貸仲介:兵庫県神戸市)
- 空き家の処分が増えた。(売買仲介:兵庫県神戸市)

●愛知県

- 学生の予算は年々低下しているが、ディンクスは年々上昇している感じ。(賃貸仲介:名古屋市)
- 景気が良くなって給料が上がったので、高額物件に反響があった。(売買仲介:名古屋市 他)
- 初期費用を抑えたいお客が増えた。(賃貸仲介:豊橋市 他多数)
- 地域により景気動向に差があるように感じる。(売買仲介:豊田市)

●福岡県

- 年内の引越しを目処に部屋探しをする方が多く、繁忙期並みの忙しさだった。(賃貸仲介:福岡市)
- 価格上昇の影響か、若い世帯が郊外に移っているように感じる。(売買仲介:福岡市)
- ペット飼育可を条件につけるお客が増えた。(賃貸仲介:北九州市 他多数※特に猫を指定する人が増加)
- いい物件はお客様の反応も良い。住宅用は動きも好調。(売買仲介:春日市)

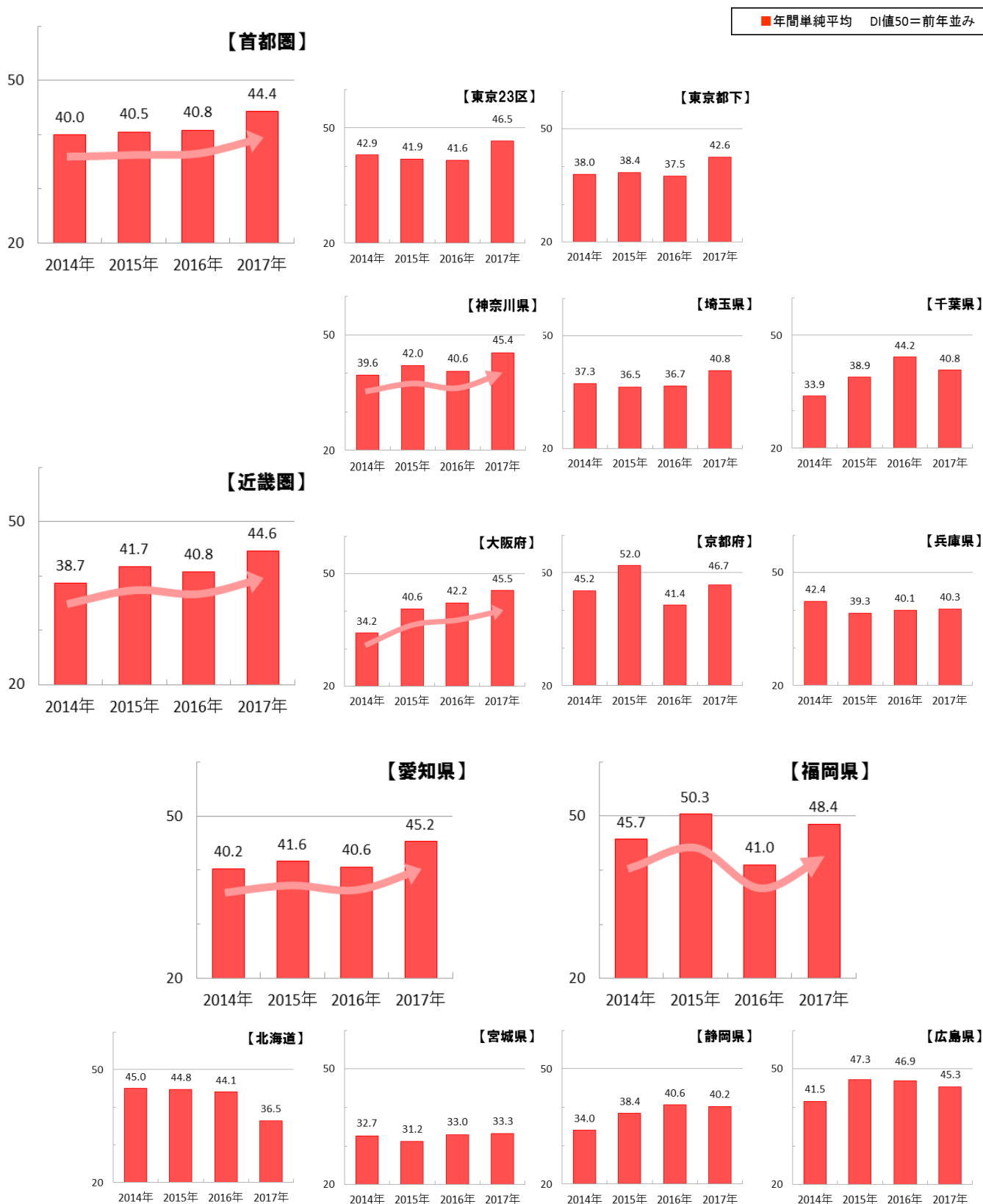
●その他のエリア

- 敷金なしの物件が増えており、より借り手市場となっている感がある。(賃貸仲介:北海道札幌市)
- 土地や中古住宅の動きが良くなった。マンションはだぶついているようだ。(売買仲介:北海道札幌市)
- お客様の予算が多少上がったような気がする。広めの部屋の希望が多い。(賃貸仲介:宮城県仙台市)
- 長年放置していた相続土地を手放したいというお客が増えた。(売買仲介:宮城県大崎市 他多数)
- しばらく停滞していた住み替え層の成約が増えた。(賃貸仲介:静岡県浜松市)
- 分譲地など、安価な区画より高価でも条件の良い区画から売れていく。(売買仲介:静岡県三島市)
- 賃料が多少上がっても、ランクを落とさたくない入居希望者が多かった。(賃貸仲介:広島県広島市)
- 希望価格と、現在の価格の開きが一段と増したような気がする。(売買仲介:広島県広島市)

6. 業況 DI の年間平均の推移(単純平均 2014 年～2017 年)

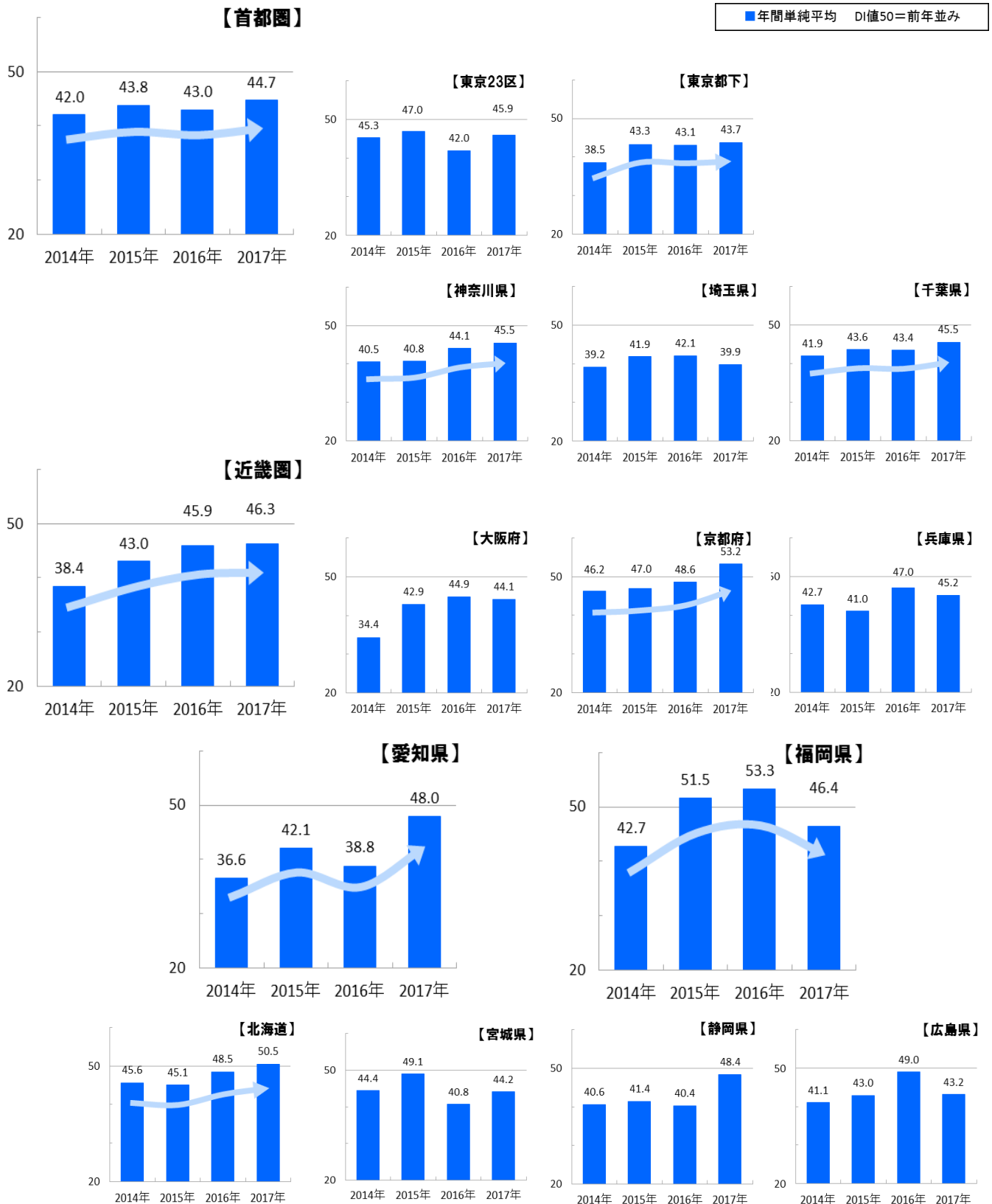
<賃貸仲介>

業況 DI(年間平均)の推移を見ると、大阪府は顕著な右肩上がり、首都圏平均は横ばい傾向が続いた後 17 年に伸びが拡大しているほか、近畿圏平均・愛知県等も上昇傾向。その他エリアでは上下を繰り返しているものの、17 年の DI 値は 16 エリア中 9 エリアで最も高くなっている。



＜売買仲介＞

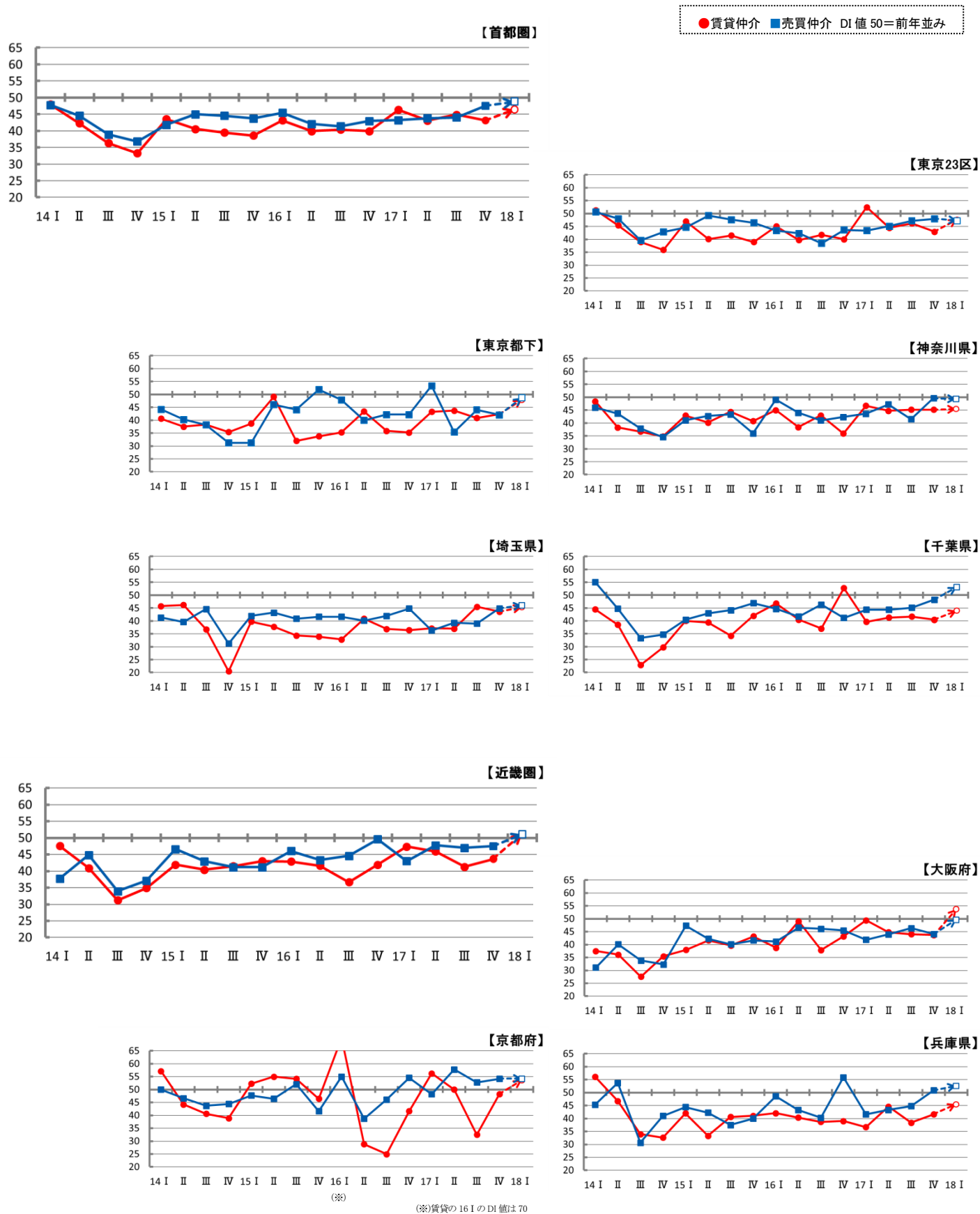
賃貸仲介同様、業況 DI の動きはエリアによりまちまちだが、DI 値は神奈川県・近畿圏平均・京都府が 3 年連続で上昇しているほか、首都圏平均・千葉県等も上昇傾向に。また、京都府と北海道では 17 年に DI 値の平均が 50 を超えるなど、賃貸に比べ堅調さがうかがえる。



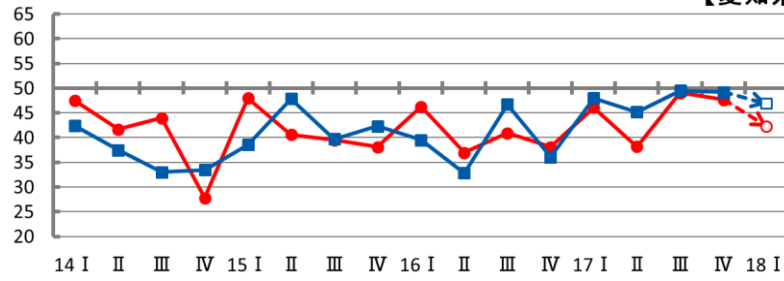
<参考資料>

業況 DI の推移

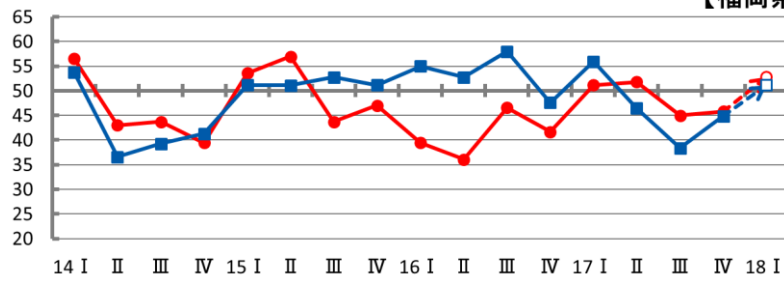
※点線は見通し



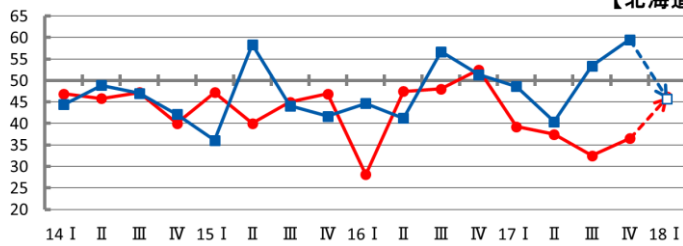
【愛知県】



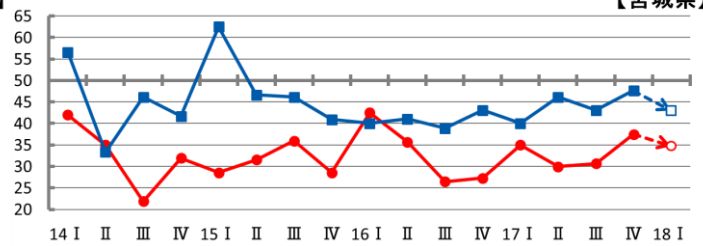
【福岡県】



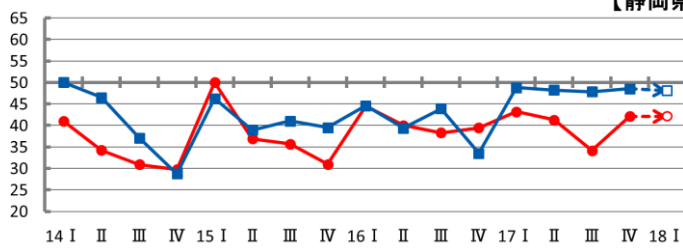
【北海道】



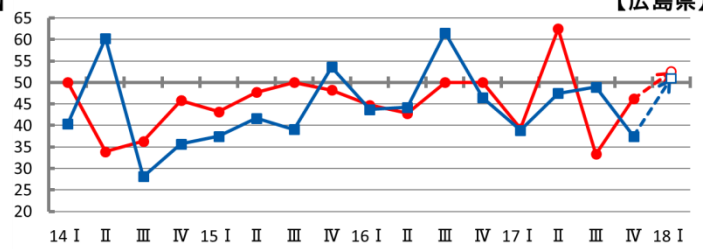
【宮城県】



【静岡県】



【広島県】



業況 DI の推移

賃貸仲介の業況DIの推移

	2014年				2015年				2016年				2017年			
	1～3 月期	4～6 月期	7～9 月期	10～12 月期	1～3 月期	4～6 月期	7～9 月期	10～12 月期	1～3 月期	4～6 月期	7～9 月期	10～12 月期	1～3 月期	4～6 月期	7～9 月期	10～12 月期
北海道	46.9	45.8	47.2	40.0	47.2	40.0	45.0	46.9	29.1	47.5	46.1	52.5	39.3	37.5	32.5	39.5
宮城県	42.0	35.0	21.9	31.9	23.9	31.9	35.9	28.9	42.5	35.7	29.5	27.3	35.0	30.0	30.7	37.5
首飾園	49.0	42.3	39.3	33.3	49.5	40.5	39.5	39.9	43.1	39.9	40.4	39.9	46.3	43.1	44.8	43.2
静岡県	41.0	34.2	31.0	29.9	50.0	39.9	35.7	31.0	44.8	40.0	39.3	39.4	43.2	41.3	34.2	42.1
愛知県	47.5	41.7	44.0	27.9	49.0	40.8	39.5	39.1	46.3	37.0	40.9	39.1	46.1	39.2	49.0	47.7
近畿圏	47.8	41.0	31.3	34.9	41.9	40.4	41.5	43.0	42.9	41.7	39.7	41.9	47.4	45.9	41.3	43.7
広島県	50.0	33.9	36.4	45.8	43.2	47.7	50.0	48.2	44.7	42.9	50.0	50.0	39.3	62.5	33.3	46.3
福岡県	56.5	43.0	43.8	39.5	53.6	56.9	43.8	47.1	39.5	39.1	46.6	41.7	51.1	51.9	45.0	45.8

賃貸仲介の業況DIの単純平均

	2014年	2015年	2016年	2017年	前年差 (17-16)
北海道	45.0	44.8	44.1	39.5	-7.6
宮城県	32.7	31.2	33.0	33.3	0.3
首飾園	40.0	40.5	40.8	44.4	3.5
静岡県	34.0	38.4	40.6	40.2	-0.4
愛知県	40.2	41.6	40.6	45.2	4.7
近畿圏	39.7	41.7	40.8	44.6	3.8
広島県	41.5	47.3	46.9	45.3	-1.6
福岡県	45.7	50.3	41.0	48.4	7.5

売買仲介の業況DIの推移

	2014年				2015年				2016年				2017年			
	1～3 月期	4～6 月期	7～9 月期	10～12 月期	1～3 月期	4～6 月期	7～9 月期	10～12 月期	1～3 月期	4～6 月期	7～9 月期	10～12 月期	1～3 月期	4～6 月期	7～9 月期	10～12 月期
北海道	44.4	48.9	47.1	42.1	39.1	59.3	44.1	41.7	44.6	41.3	59.7	51.4	48.6	40.4	53.4	59.5
宮城県	56.6	33.3	46.2	41.7	62.5	46.7	46.2	40.9	40.0	41.1	39.9	43.1	40.0	46.2	43.1	47.7
首飾園	47.8	44.6	39.9	39.9	41.8	45.0	44.5	43.8	45.4	42.1	41.4	43.0	43.2	43.8	44.0	47.8
静岡県	50.0	46.5	37.1	28.9	46.3	39.0	41.0	39.5	44.8	39.4	43.9	33.6	48.8	46.2	47.8	48.6
愛知県	42.4	37.5	33.0	33.5	39.5	47.9	39.7	42.3	39.5	32.9	46.7	39.1	48.0	45.2	49.5	46.2
近畿圏	37.8	44.9	34.0	37.1	46.6	42.9	41.2	41.2	46.1	43.3	44.6	49.6	43.1	47.9	47.0	47.5
広島県	40.4	60.3	28.1	35.7	37.5	41.7	39.1	53.6	43.8	44.2	61.5	46.4	39.9	47.5	49.0	37.5
福岡県	53.7	39.6	39.3	41.3	51.1	51.1	52.8	51.2	55.0	52.8	59.0	47.6	56.0	48.4	39.4	44.9

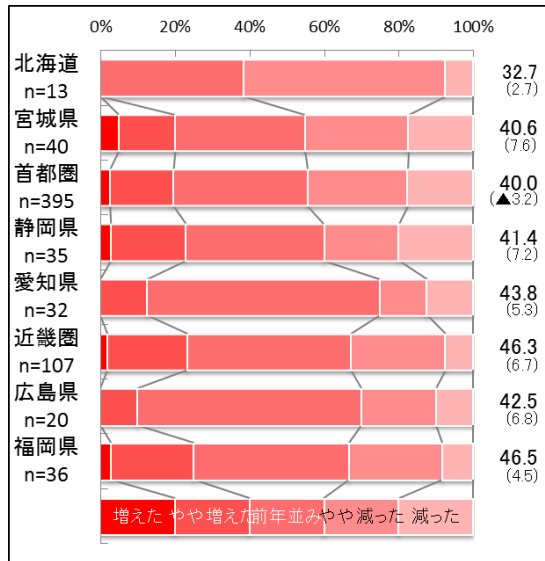
売買仲介の業況DIの単純平均

	2014年	2015年	2016年	2017年	前年差 (17-16)
北海道	45.6	45.1	49.5	50.5	2.0
宮城県	44.4	49.1	40.8	44.2	3.5
首飾園	42.0	43.8	43.0	44.7	1.7
静岡県	40.9	41.4	40.4	48.4	8.0
愛知県	39.6	42.1	39.8	48.0	8.2
近畿圏	39.4	43.0	45.9	46.3	0.4
広島県	41.1	43.0	49.0	43.2	-5.8
福岡県	42.7	51.5	53.3	48.4	-6.9

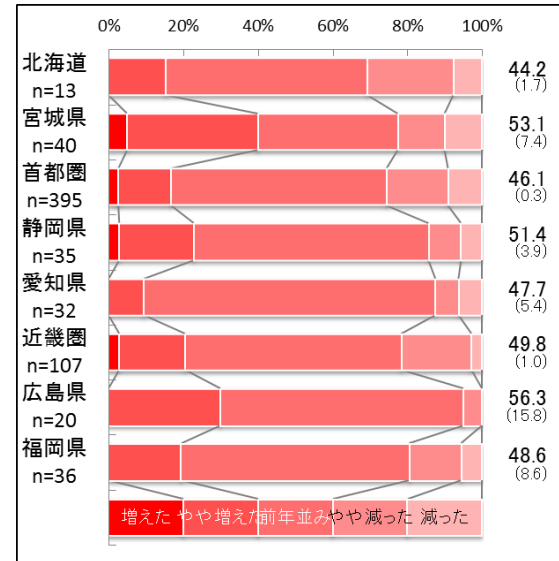
主な調査項目の DI<賃貸仲介>

グラフ右の数字は DI 値。カッコ内は前期比

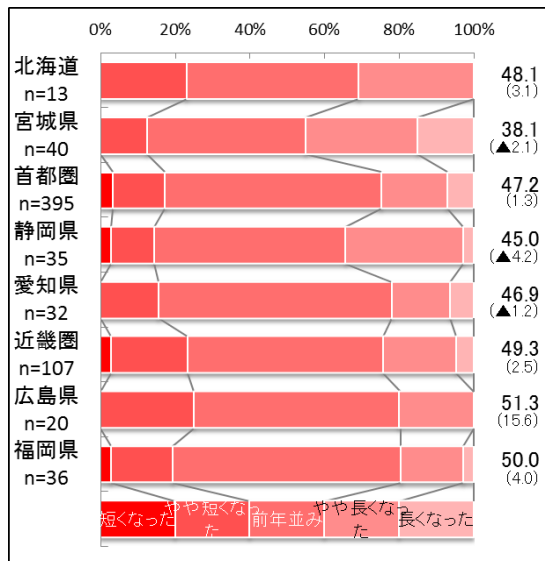
問合せ数



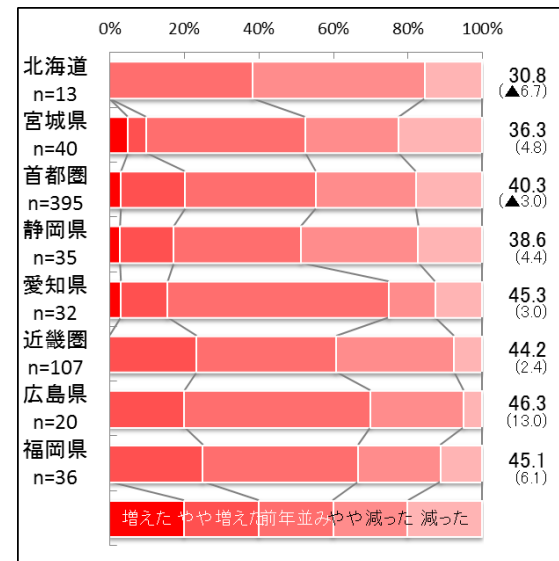
賃貸依頼数



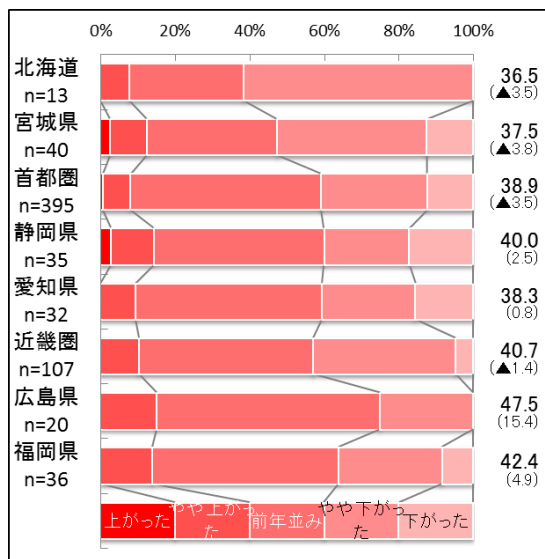
来客 1 組あたりが成約に至るまでの期間



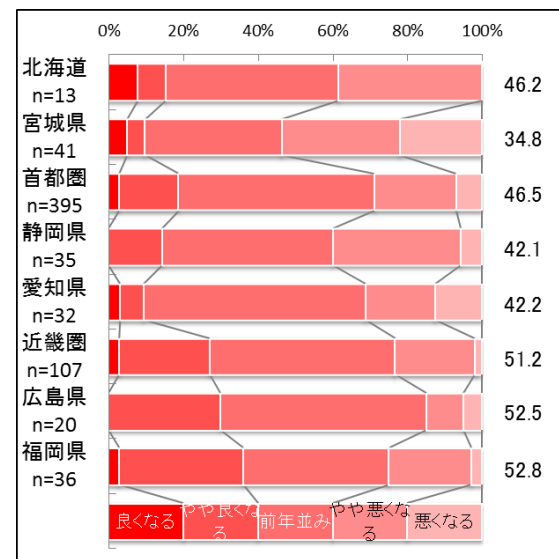
成約数



成約賃料



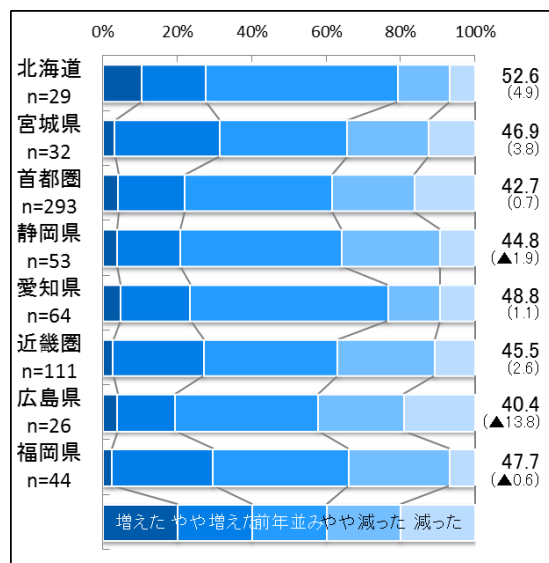
来期(2018 年 1 月～3 月期)の見通し



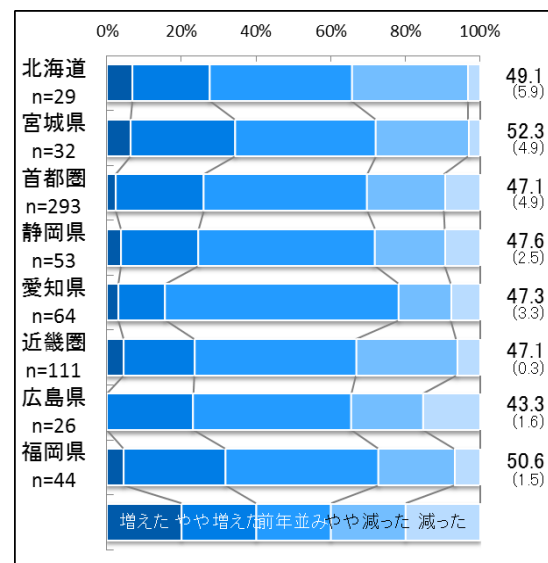
主な調査項目の DI <売買仲介>

グラフ右の数字は DI 値。カッコ内は前期比

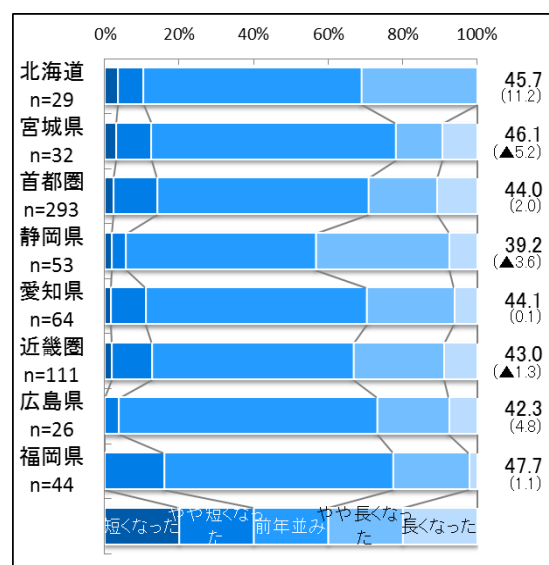
問合せ数



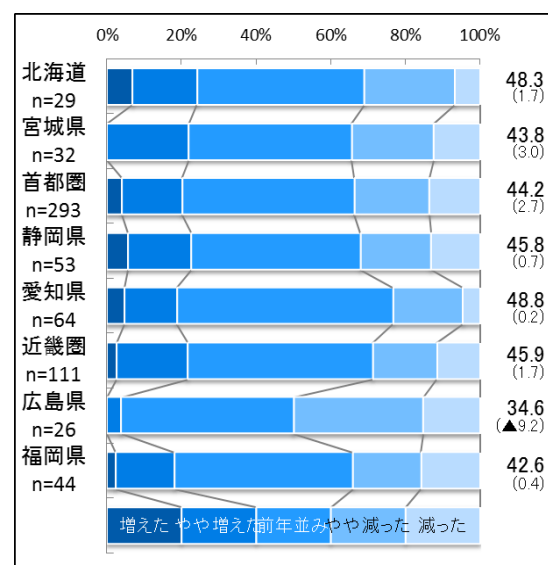
売却依頼数



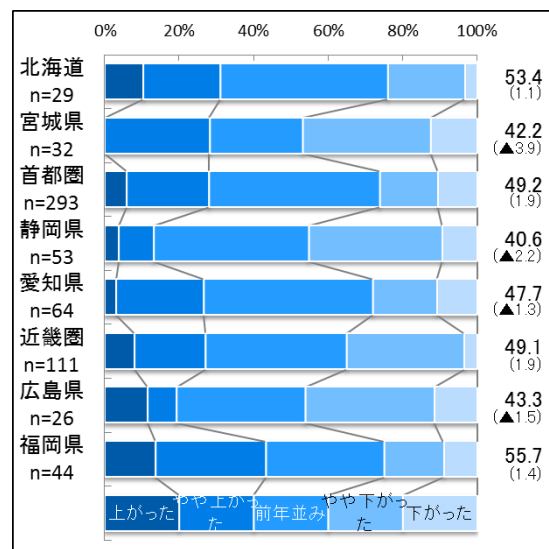
来客1組あたりが成約に至るまでの期間



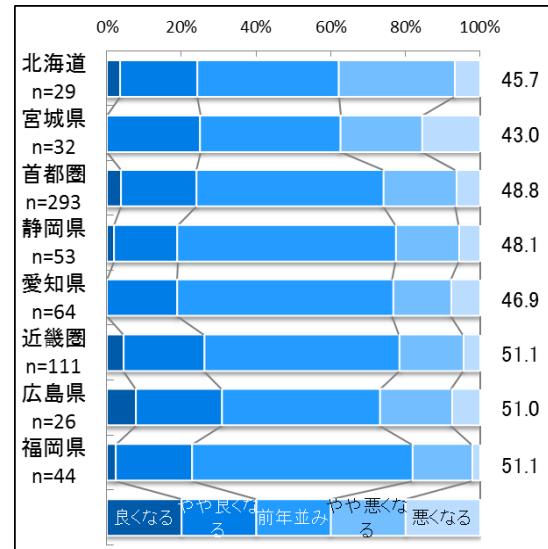
成約数



成約価格

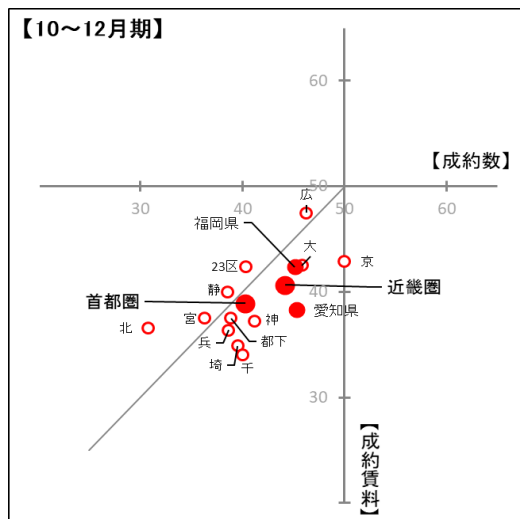


来期(2018年1月~3月期)の見通し



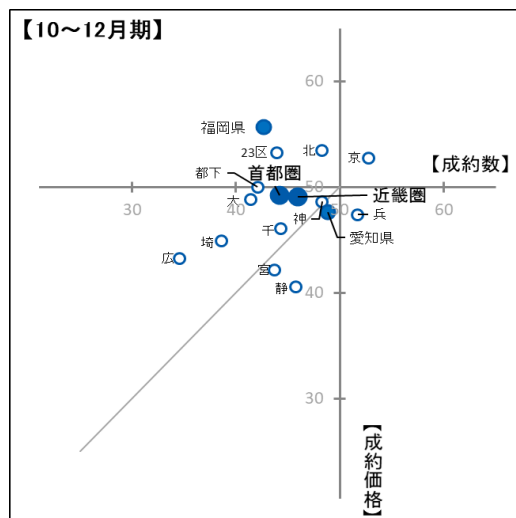
<賃貸仲介>

■成約数と成約賃料の DI 値

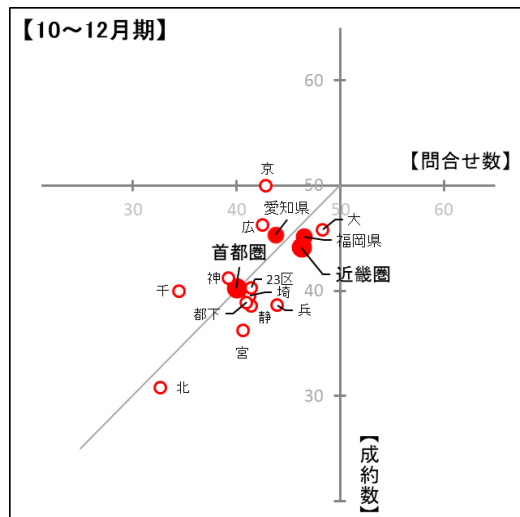


<売買仲介>

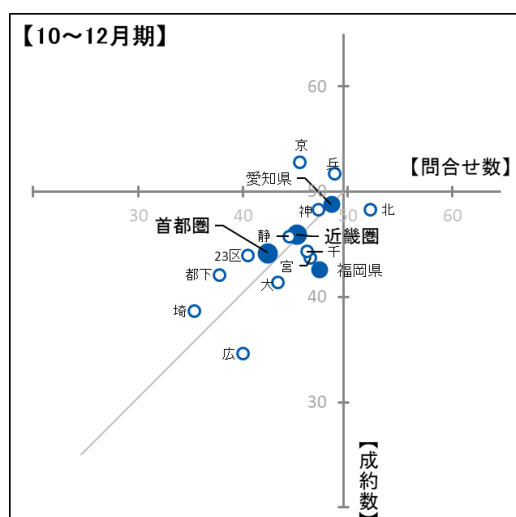
■成約数と成約価格の DI 値



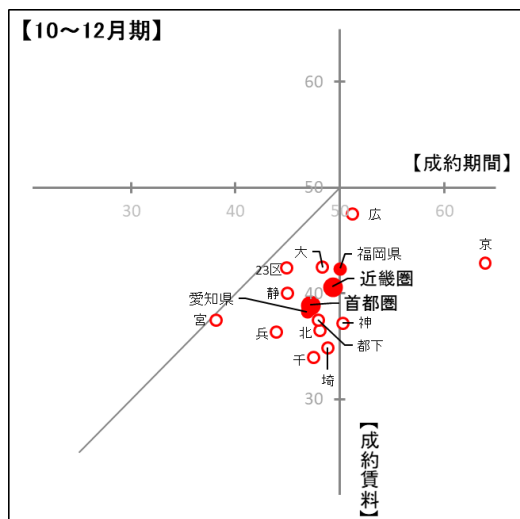
■問合せ数と成約数の DI 値



■問合せ数と成約数の DI 値



■成約に至るまでの期間と成約賃料の DI 値



■成約に至るまでの期間と成約価格の DI 値

