

報道関係者各位

アットホーム株式会社

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 7～9 月期)—

主要 4 エリアで業況 DI が前期を上回ったのは 賃貸仲介・売買仲介ともに首都圏と愛知県

首都圏では東京 23 区・千葉県が賃貸・売買ともに改善

愛知県では賃貸は名古屋市以外が改善、売買は名古屋市も改善

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 7～9 月期)が第 15 回となりますが、公表は今回が初めてです。

<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 年を超えて不動産仲介業に携わっている店舗の経営者層。

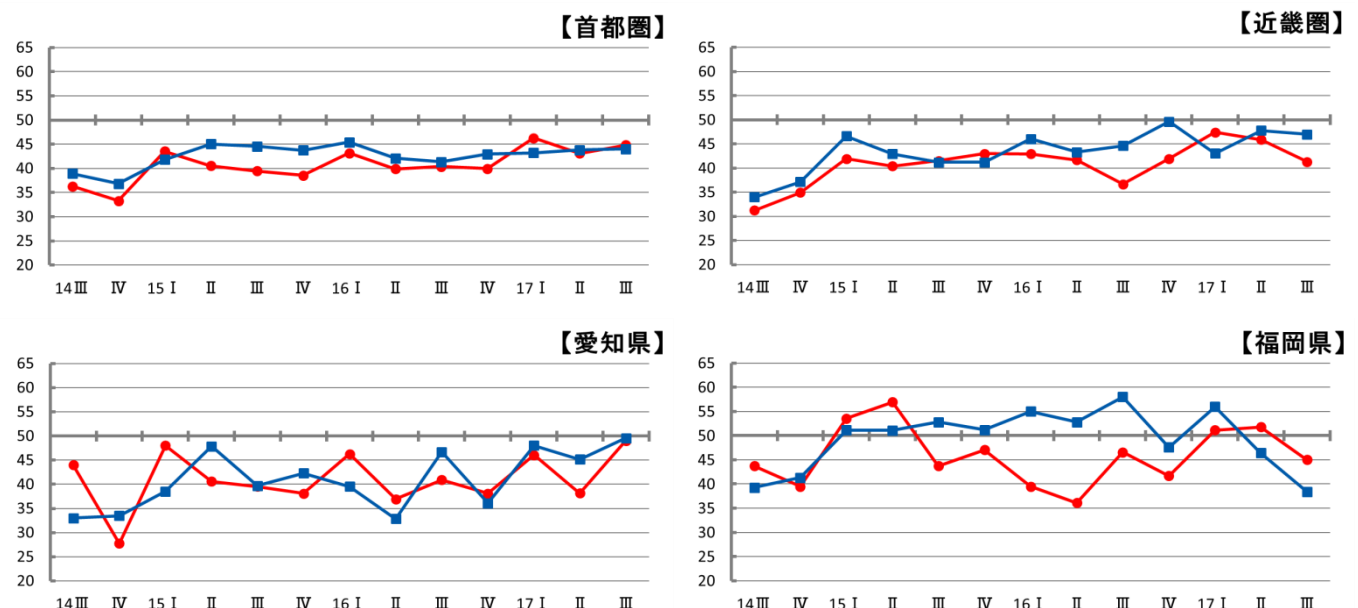
◆調査期間／2017 年 9 月 14 日(木)～9 月 26 日(火)

(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

I 1～3月期 II 4～6月期 III 7～9月期 IV 10～12月期

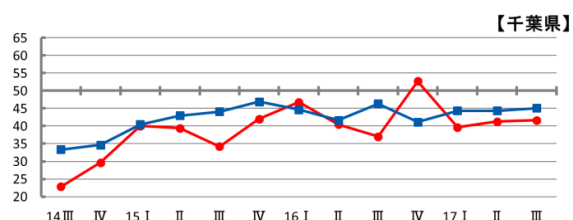
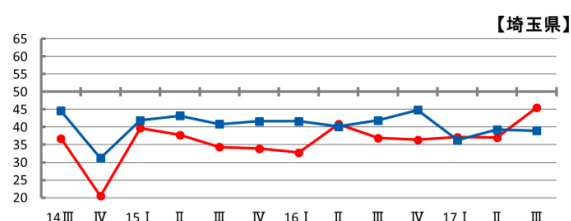
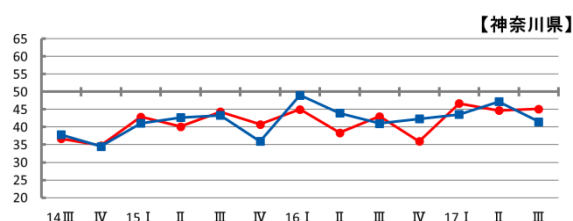
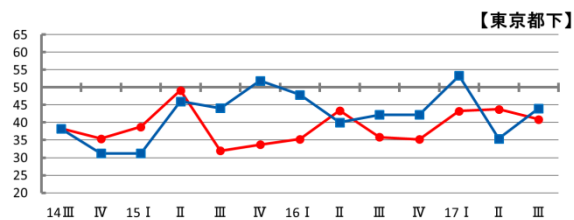
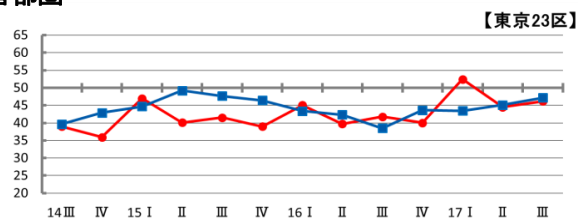


＜首都圏・近畿圏の詳細エリアおよびその他エリアにおける業況 DI の推移＞

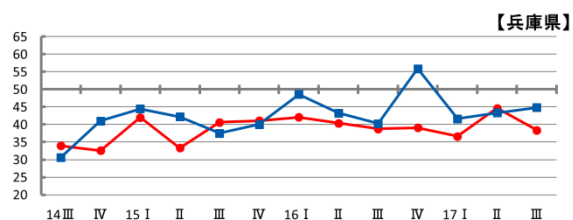
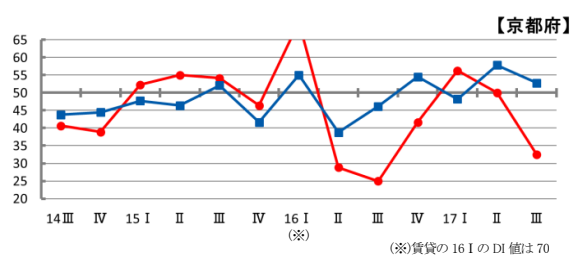
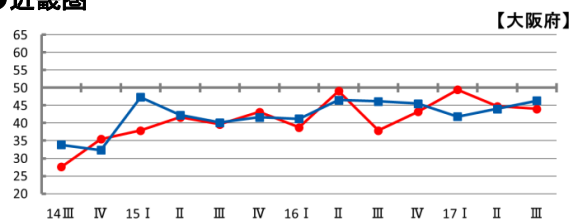
●賃貸仲介 ●売買仲介 DI 値 50＝前年並み

I 1～3月期 II 4～6月期 III 7～9月期 IV 10～12月期

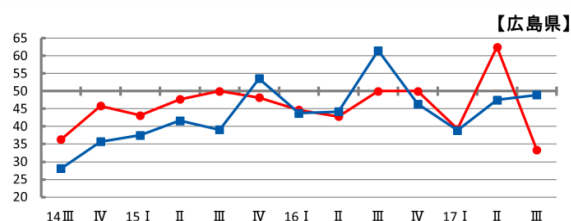
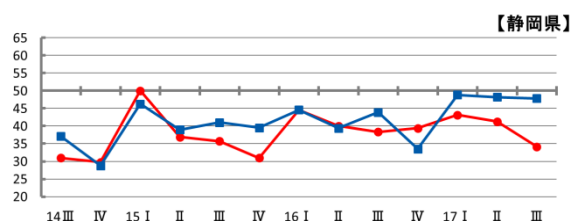
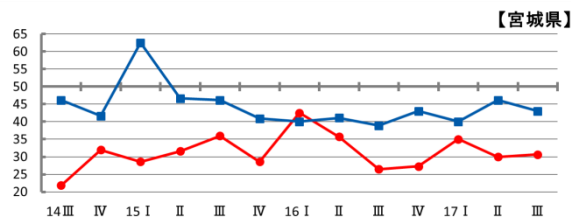
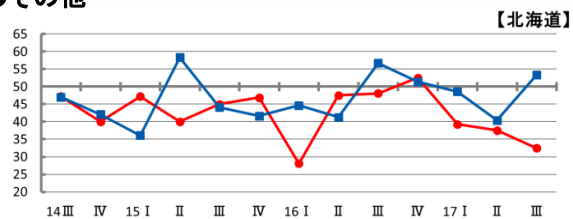
●首都圏



●近畿圏



●その他



■掲載内容

- | | | | | | |
|-------------------------------|--------|--------------|--------|---------|-------|
| 1. 業況 | ・・・P4 | 2. 賃貸仲介 | ・・・P6 | 3. 売買仲介 | ・・・P8 |
| 4. 来期の業況見通し | ・・・P10 | 5. 不動産店のコメント | ・・・P11 | | |
| P12～ 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 15 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 年を超えて不動産仲介業に携わっている店舗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 24,436 店。

4. 調査期間

2017 年 9 月 14 日～9 月 26 日

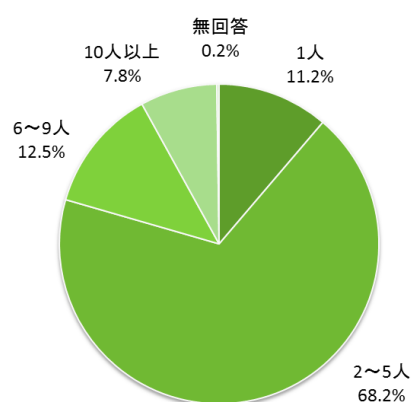
5. 有効回答数

872 店。(以下はエリア別内訳)

	賃貸仲介	売買仲介
北海道	10	22
宮城県	23	19
首都圏	395	260
東京都	222	125
神奈川県	84	50
埼玉県	50	43
千葉県	39	42
静岡県	30	46
愛知県	26	54
近畿圏	101	109
大阪府	63	62
京都府	10	18
兵庫県	28	29
広島県	21	24
福岡県	25	29
合計	631	563

(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=872)



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 7～9 月期(以下、今期)の業況 DI は、賃貸仲介では、主要 4 エリア(首都圏・近畿圏・愛知県・福岡県)のうち首都圏と愛知県が 4～6 月期(以下、前期)を上回りました。特に愛知県は前期比 10.8 ポイントも改善(下記及び 1 ページグラフ参照)、DI 値は 49.0 と 50(前年並み)に大きく近づいています。一方、近畿圏は 2016 年 7～9 月期を底に 2 期連続で前期を 5 ポイント以上上回ったこともあり、前期に続き弱含みに。また福岡県の DI 値は、直近 2 期が続けて 50 を上回っていたことからその反動もあり前期を下回りました。

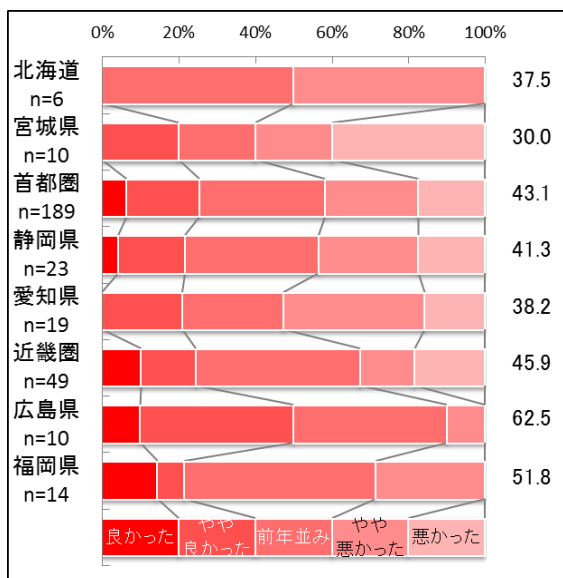
売買仲介の業況 DI も、賃貸仲介同様、主要 4 エリアでは首都圏・愛知県が前期比改善。愛知県の DI 値は 50 に迫りました。また、近畿圏の DI 値は前期を下回ったもののその差は 0.8 ポイントと小さくほぼ横ばい。一方、福岡県は 8.0 ポイント低下の 38.4 となりました。福岡県では売買仲介の DI 値が全国に先駆け 2015 年 1～3 月期から 7 期連続で 50 を上回っており、今その反動があらわれているようです。

※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。

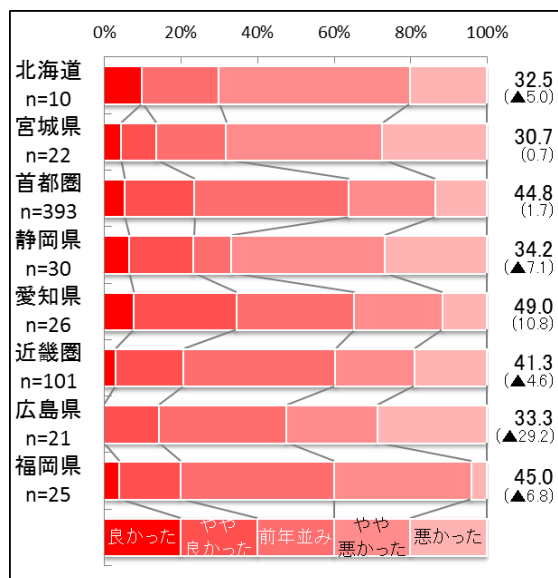
<賃貸仲介の業況DI>

グラフ右の数字はDI値、
カッコ内は前期比

2017 年 4～6 月期

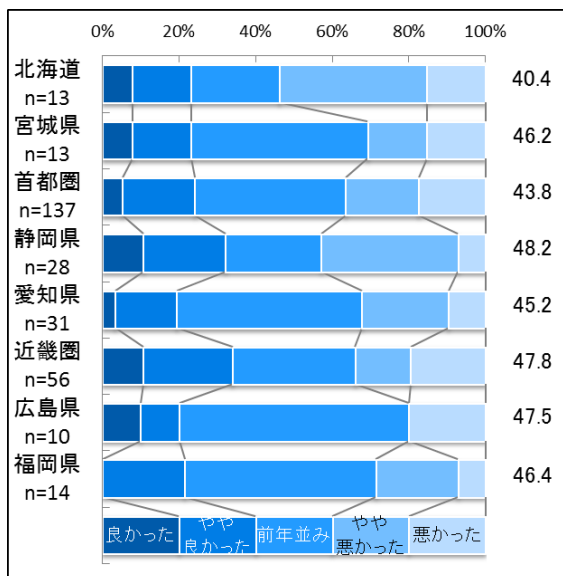


2017 年 7～9 月期

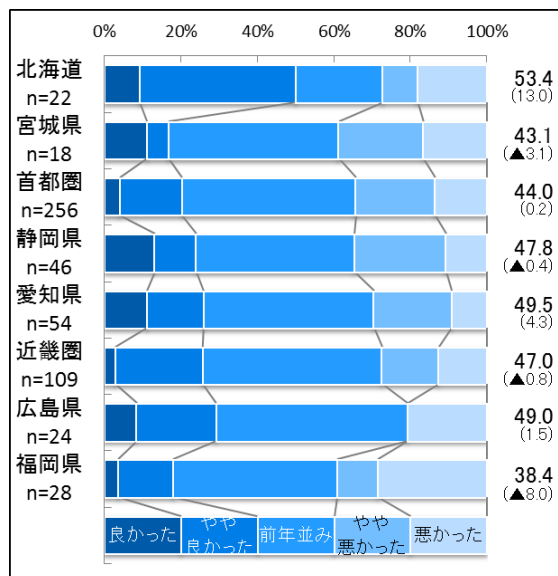


<売買仲介の業況DI>

2017 年 4～6 月期



2017 年 7～9 月期



■主要 4 エリアの詳細業況DI(2017 年 7 月～9 月期)

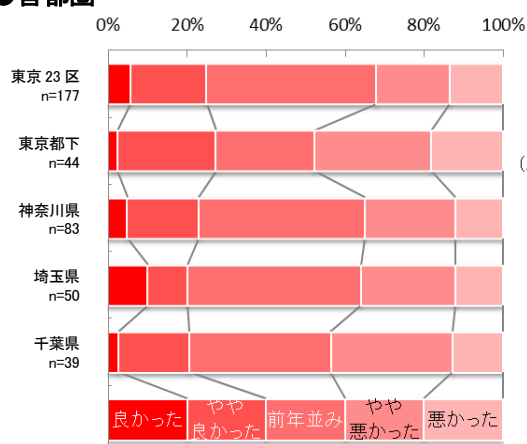
主要 4 エリアを詳細に見ると、賃貸の DI 値が上昇した愛知県は、「その他愛知県」が改善。首都圏は東京都下以外の全エリアが前期を上回りました。一方、近畿圏・福岡県では全てのエリアで DI 値が低下しています。

売買の DI 値は、愛知県については賃貸と異なり名古屋市も改善。首都圏は東京 23 区・東京都下・千葉県の 3 エリアが改善しています。また近畿圏では、大阪府・兵庫県の改善が全体の DI 値の低下を小幅にとどめ、福岡県の DI 値の低下は、「その他福岡県」の落込みが要因であることも分かりました。

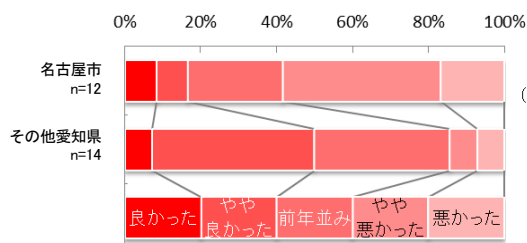
グラフ右の数字はDI値。カッコ内は前期比

<賃貸仲介>

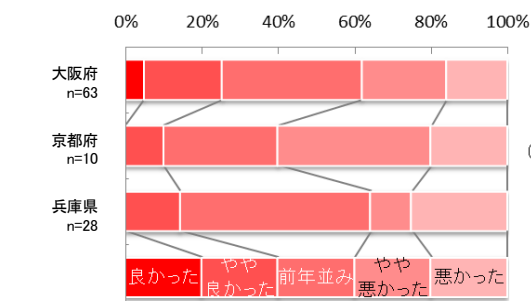
●首都圏



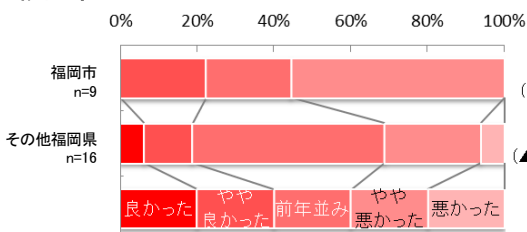
●愛知県



●近畿圏

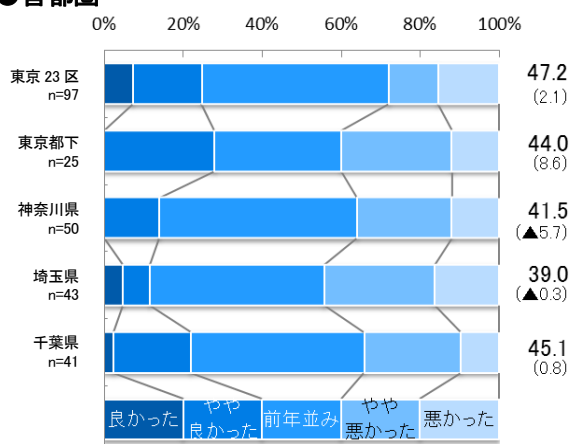


●福岡県

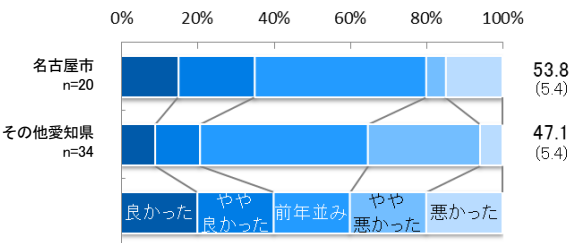


<売買仲介>

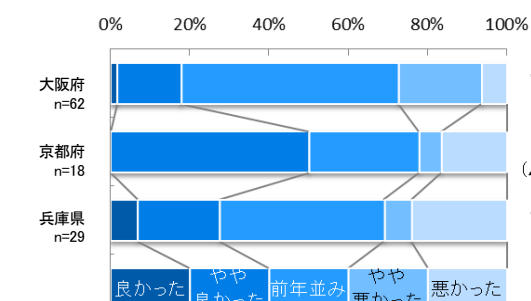
●首都圏



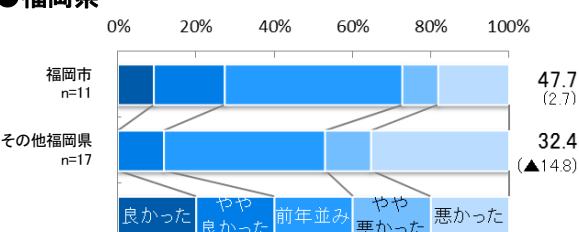
●愛知県



●近畿圏



●福岡県



2. 賃貸仲介

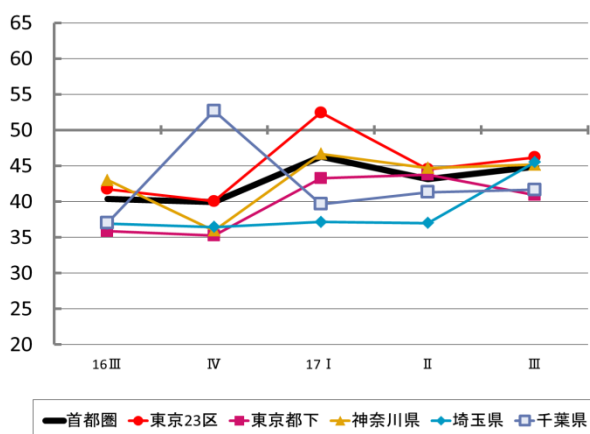
東京 23 区は緩やかな上昇傾向。今期は成約数・成約賃料等が改善。

賃貸仲介の直近 1 年間の DI 値の変化を見ると、首都圏では東京 23 区と神奈川県が緩やかな上昇傾向を示していますが、他の 3 エリアでは違った動きをしていることが分かります。東京 23 区の DI 値は 17 年 1～3 月期に 50 を超え、その後反動で低下したものの今期は前期比上昇しました。これは成約数・成約賃料の改善など(7 ページ参照)が影響しているものと思われます。

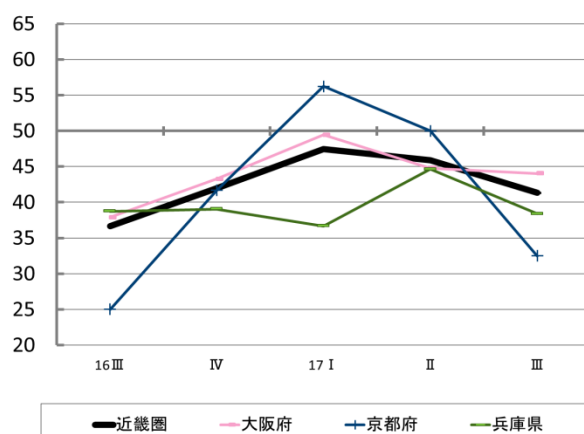
近畿圏は京都府の振れ幅が大きいことが特徴ですが、大阪府では上昇が続いた後の反動が緩やかで、今期は問合せ数の増加が見られ前期比はほぼ横ばいとなりました。

愛知県の DI 値については、ここ最近では上下を繰り返しながらも上昇傾向にあり、今期の上昇は成約数と成約に至るまでの期間の改善にあるようです。また福岡県の DI 値が今期低下した要因は、前期に比べ成約数の減少と成約賃料の下落にあるものと思われます。

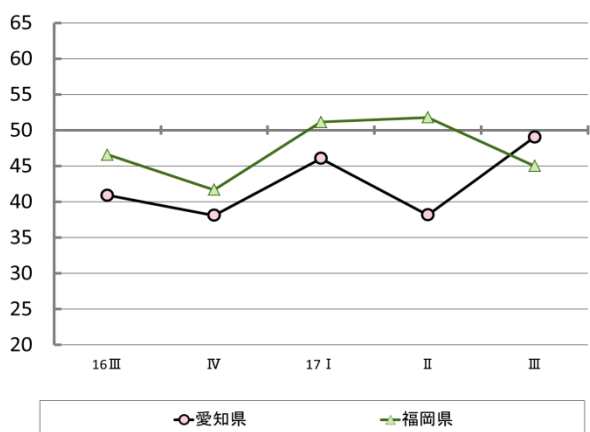
【首都圏】



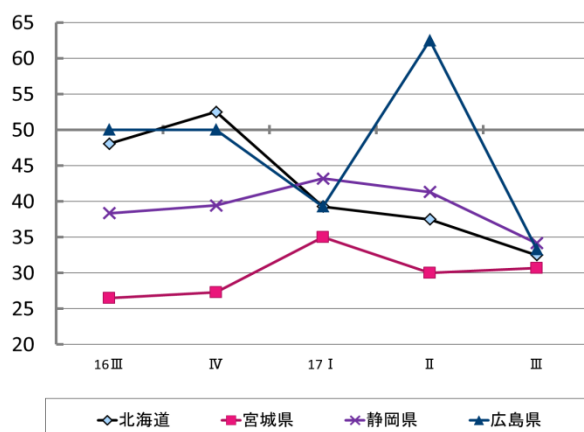
【近畿圏】



【愛知県・福岡県】

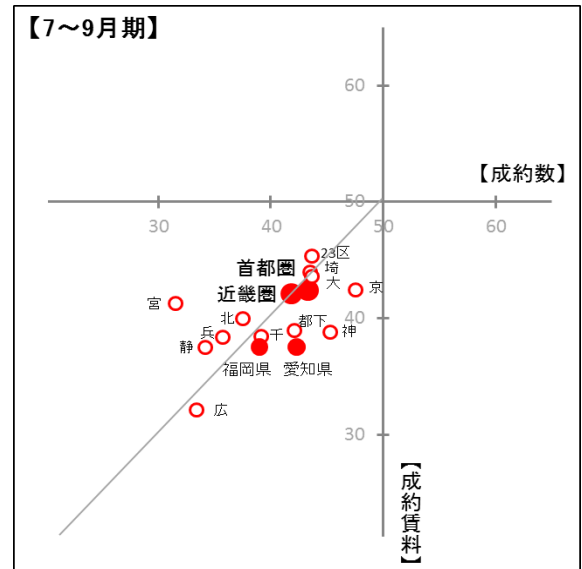
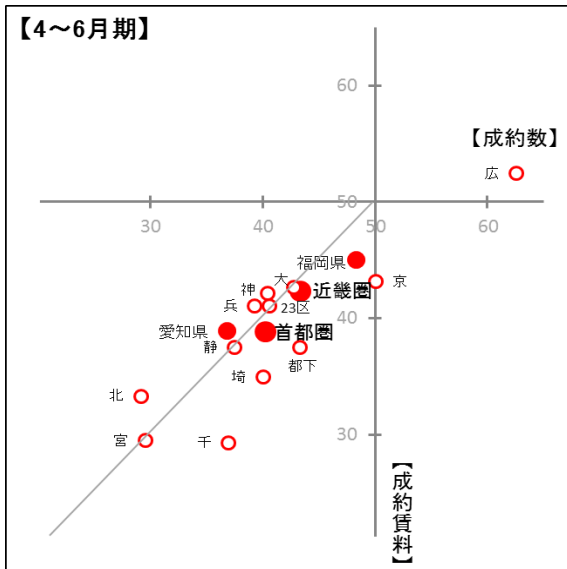


【その他】

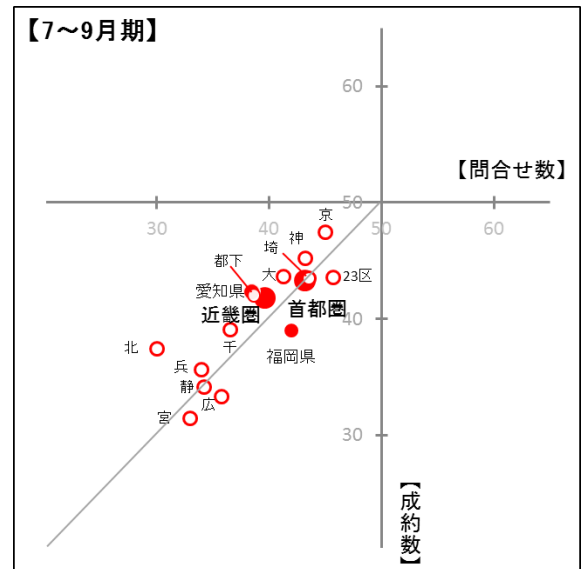
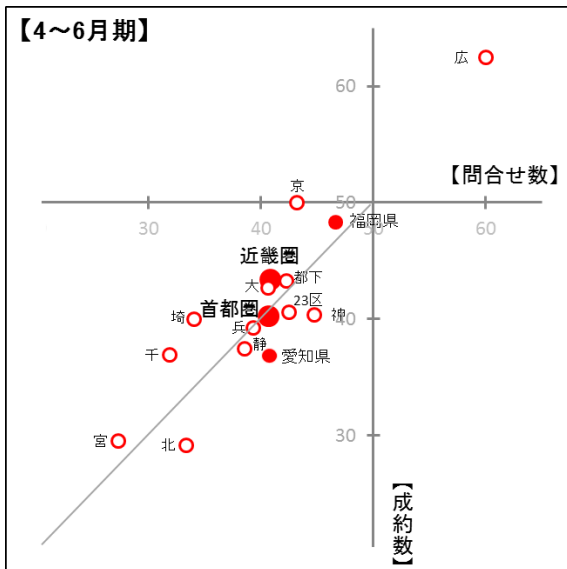


■成約数と成約賃料の DI 値

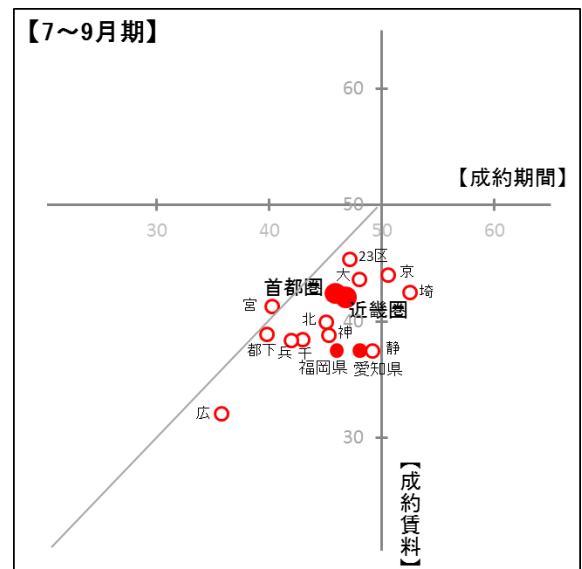
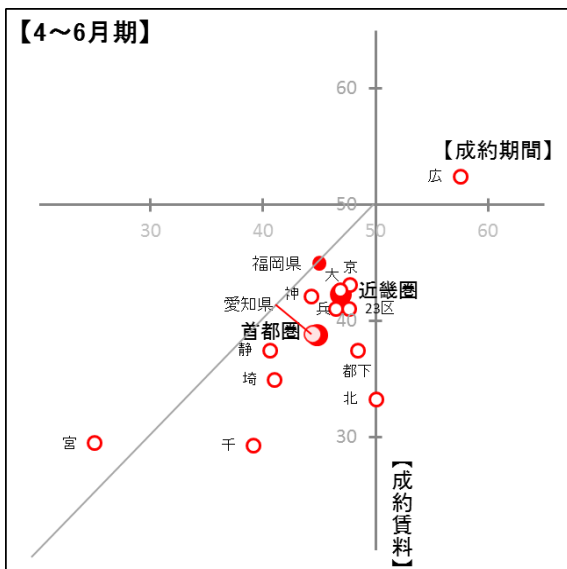
グラフ中の略称は、北→北海道、宮→宮城県、23区→東京23区、都下→東京都下、神→神奈川県、埼→埼玉県、千→千葉県、静→静岡県、大→大阪府、京→京都府、兵→兵庫県、広→広島県 をあらわしています。



■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

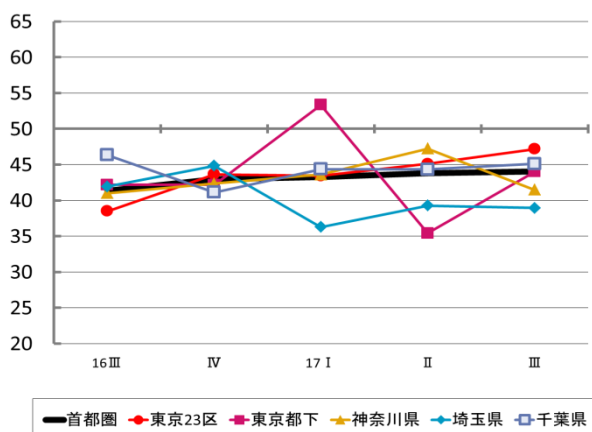
京都府は売買物件へのニーズが高い。福岡県は価格上昇で成約数が減少傾向。

売買仲介の直近の1年間のDI値は、首都圏平均では緩やかな上昇傾向にあります。特に東京23区の上昇幅は平均より大きく、今期のDI値は5エリア中、最も高くなりました。23区では前期に比べ成約に至るまでの期間はやや延びたものの、成約数・成約価格・問合せ数が改善(9ページ参照)、中でも成約価格のDI値は55.4と50を大きく上回っています。

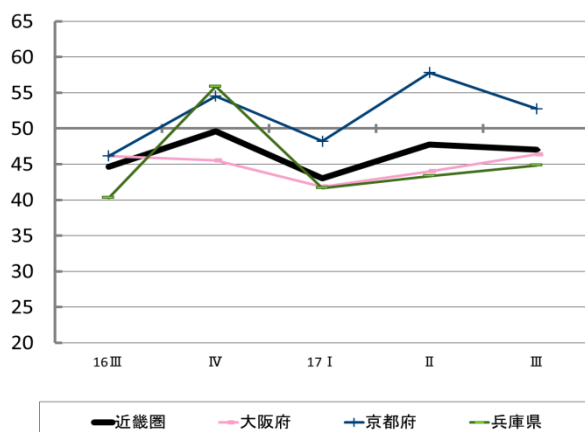
近畿圏平均のDI値は小幅な上下を繰り返しています。京都府にその傾向が強くあらわれていますが、京都府では今期、成約数・成約価格ともにDI値が50を超え、売買物件へのニーズの高さがうかがえます。

愛知県は、今期のDI値が49.5と、14年1～3月期の調査開始以来最高に。これは成約数の大幅な改善等によるものと思われます。また福岡県のDI値は15年1～3月期から7期連続で50を上回り、中でも価格の上昇が目立っています。その結果、成約数が減少傾向にあり、DI値の低下につながっているようです。

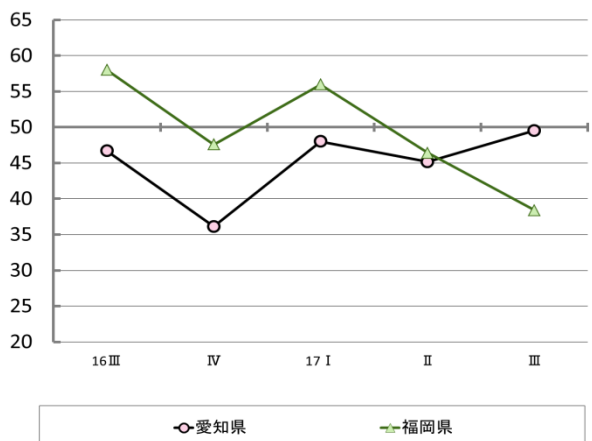
【首都圏】



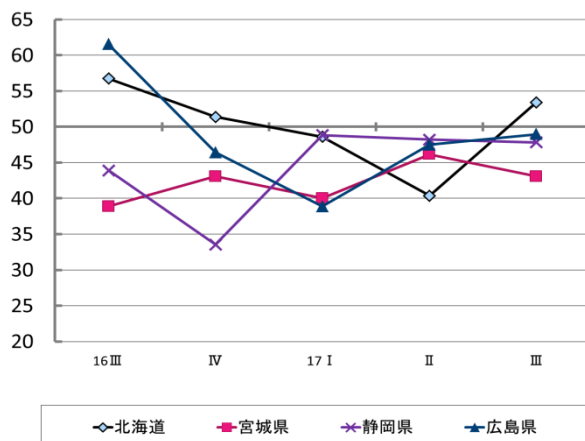
【近畿圏】



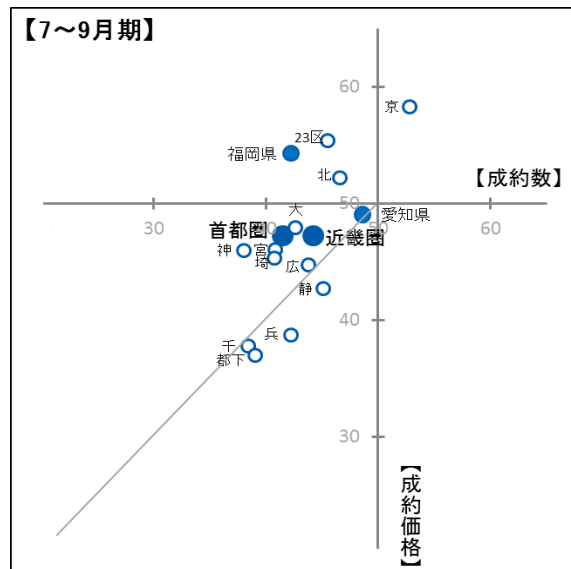
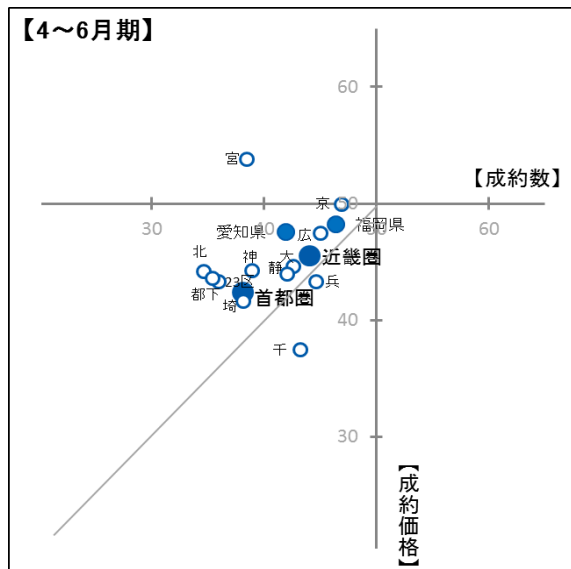
【愛知県・福岡県】



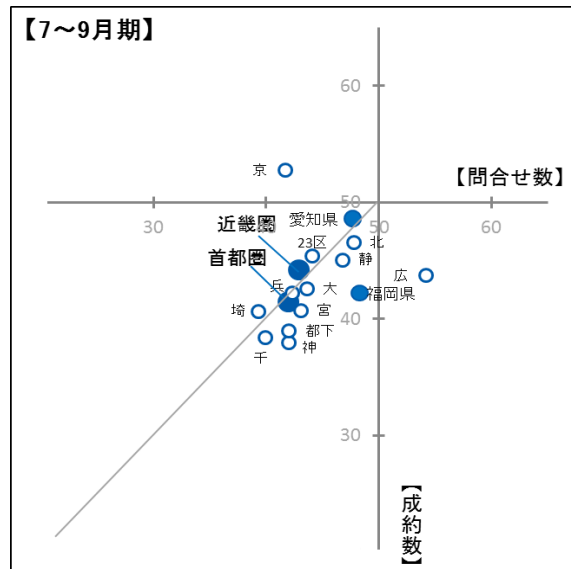
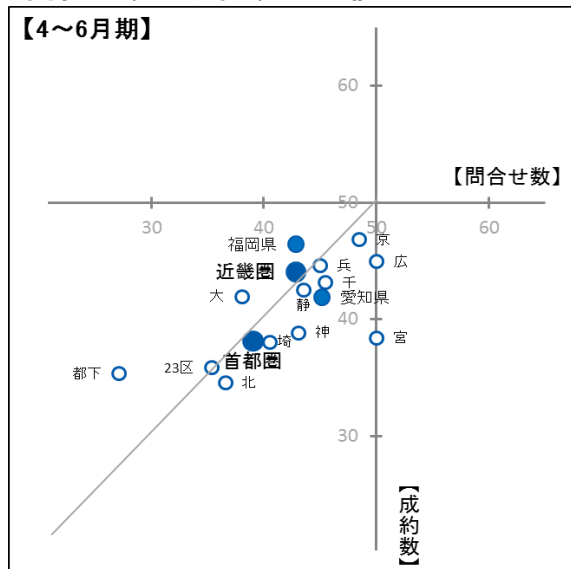
【その他】



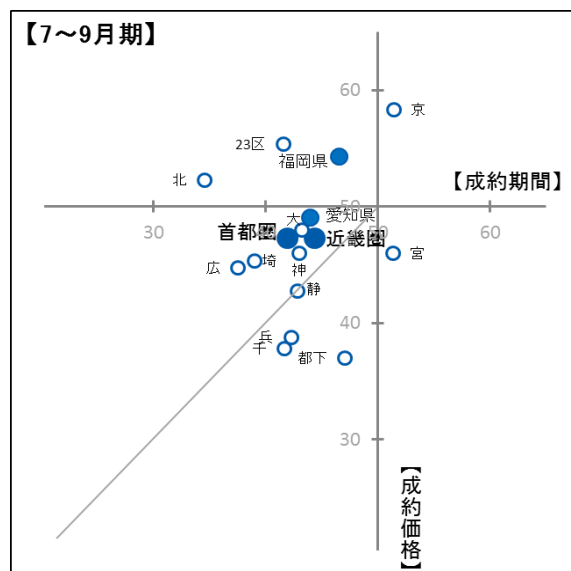
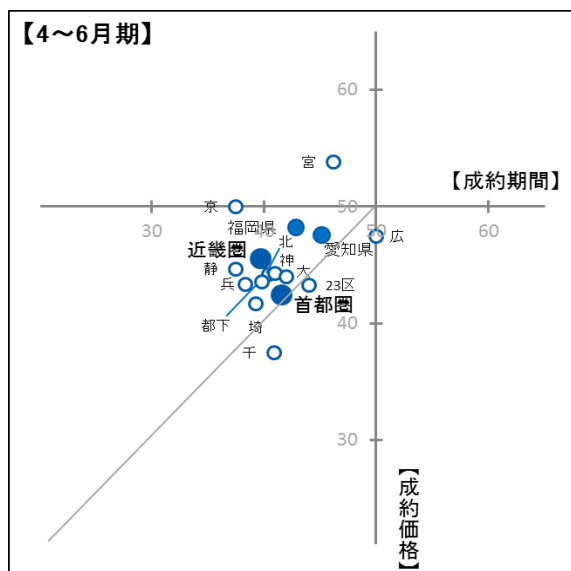
■成約数と成約価格のDI値



■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

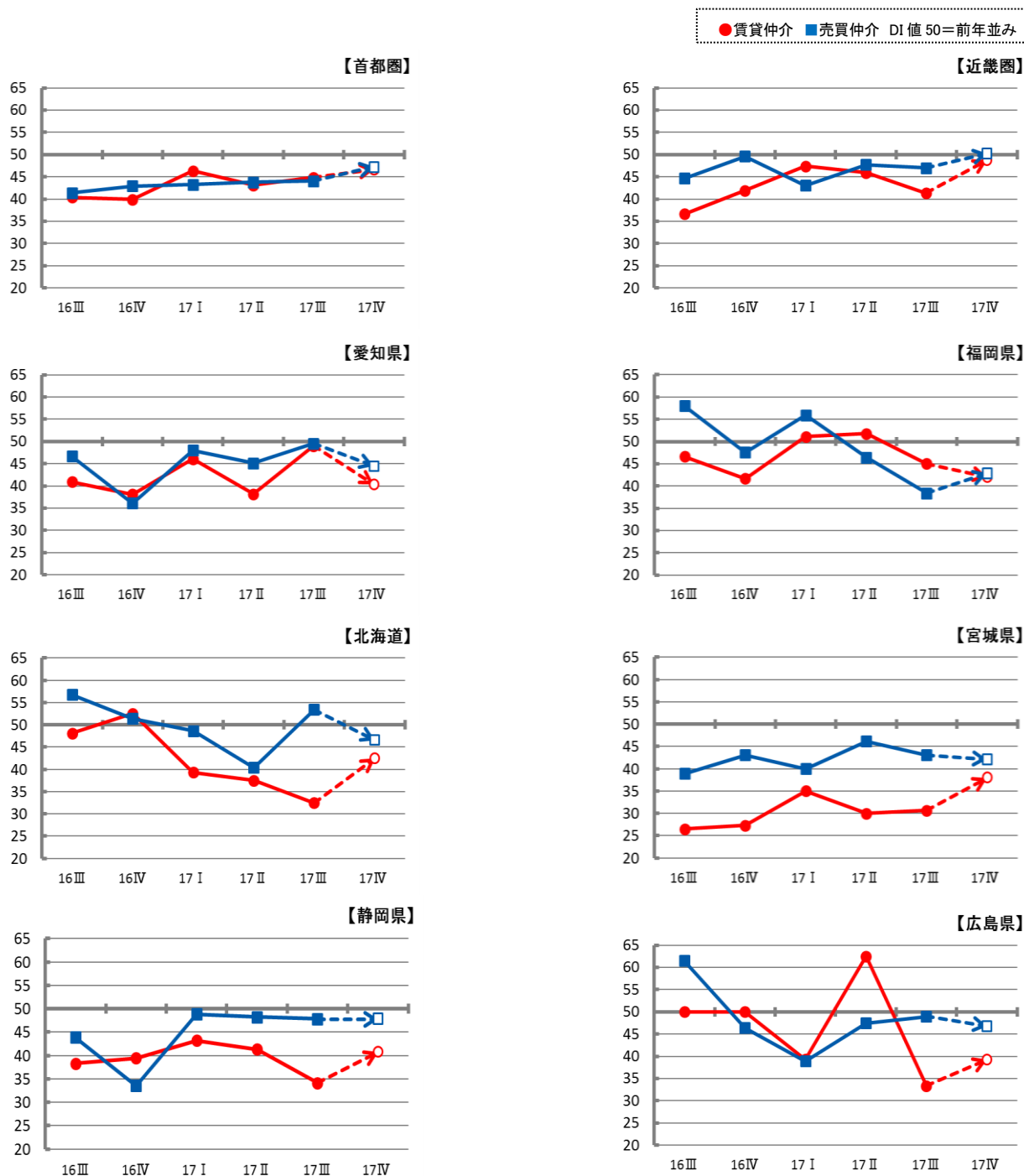


4. 来期の業況見通し※点線が見通し

来期(2017年10～12月期)の業況見通しDIを今期の実績と比べると、首都圏では来期も賃貸・売買ともに上昇、来期の改善が見込まれます。また近畿圏は、2期連続でDI値が低下していた賃貸も上向きに。大阪府・京都府・兵庫県がそろって改善する見通しとなっています。(12ページ参照)

一方、愛知県では賃貸・売買ともに見通しDIが低下。DI値が高水準にあることから、今後の見通しが慎重になった不動産店も多いようです。また福岡県では、2期連続DI値が低下した売買で見通しが改善。ユーザーが価格にシビアになったとのコメントもあり、多少の価格下落を見込んでいるのかもしれませんが。

その他エリアでは、直近3期の売買が堅調な静岡県で、来期も同様の見通しとなっていることが目を引きます。



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

- 9月は月半ばで前年同期の2倍の売上になり、好調過ぎて怖いくらい。(賃貸仲介:東京都豊島区)
- ファミリー層は、建売のローン支払いと賃料を比べるので条件が厳しい。(賃貸仲介:東京都足立区)
- 相続による物件売却案件が多い。相談件数は去年に比べ倍増した。(売買仲介:東京都新宿区)
- 希望予算が下がる層と、高くてもグレードにこだわる層がはっきり分かれている。(賃貸仲介:東京都府中市)
- 中古物件を探している方が多くなった。(売買仲介:東京都町田市)
- ネットで条件を決め込んで来店するケースが多く、近い物件なら即決する。(賃貸仲介:神奈川県川崎市)
- 価格が高くなりすぎて、購入を断念するケースも増えてきている。(売買仲介:神奈川県川崎市)
- 賃貸を探す方の高齢化に伴い、1階入居の希望が増えた。(賃貸仲介:埼玉県戸田市)
- 駅近の1千万円程度のマンションを現金購入したいという外国の方が複数いる。(売買仲介:埼玉県所沢市)
- ペット可物件を探す方が増えた。特に“猫”の希望が多い。(賃貸仲介:千葉県木更津市)
- 現物を確認できる竣工済物件に人気が集。未完成物件の成約が減っている。(売買仲介:千葉県船橋市)

●近畿圏

- 単身と新婚世帯で、広いリビングへのニーズが以前よりさらに強まっている。(賃貸仲介:大阪府大阪市)
- お客様の考える時間が少し長くなってきている。(売買仲介:大阪府大阪市)
- ペット可やバイク車庫付き等の特徴を備えた物件は築古でも反響が良い。(賃貸仲介:京都府舞鶴市)
- 高所得者層が動いており、高額物件が成約している。(売買仲介:京都府京都市)
- ポータルサイトを見たお客様がほとんど。写真等の充実の必要性を感じる。(賃貸仲介:兵庫県姫路市)
- 収益物件の取扱いが増えた。一方でローン審査が厳しくなり実需は減っている。(売買仲介:兵庫県尼崎市)

●愛知県

- 単身向けはかなり賃料を下げる必要あり。また保証会社に頼る場合が多い。(賃貸仲介:愛知県名古屋市中区)
- 住宅地の需要はあるが、物件がない状況。(売買仲介:愛知県名古屋市中区)
- エアコン・TVモニターホン・追焚き風呂等設備の充実を求める傾向にある。(賃貸仲介:愛知県豊橋市)
- 売主様の中で「条件を下げてまで売する必要はない」という方が増えた。(売買仲介:愛知県春日井市)

●福岡県

- 新築賃貸が少ないため、リノベーション物件を探す方が増えた。(賃貸仲介:福岡県福岡市)
- 売却依頼が増え、購入客の反響が増加。年内に成約すれば売上UP！(売買仲介:福岡県福岡市)
- ニーズに大きな変化はなかったが、賃料交渉等はほぼ入るようになった。(賃貸仲介:福岡県久留米市)
- 若い層が中古を購入し大幅なリフォームをして入居するケースが多かった。(売買仲介:福岡県京都郡)

●その他のエリア

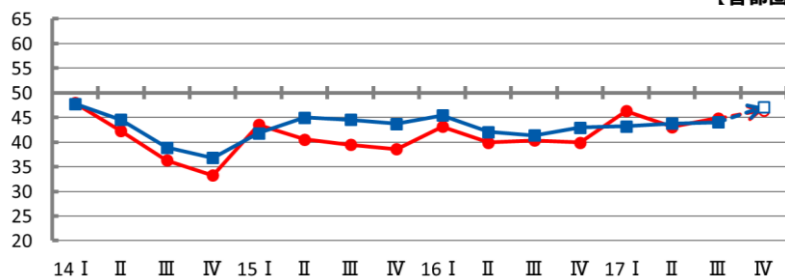
- 分譲賃貸や貸家は反響が多いが、アパートの反応は良くない。(賃貸仲介:北海道札幌市)
- 新築用の土地の動きが活発になっている。(売買仲介:北海道札幌市)
- リピーターのお客様からの紹介が多かった。(賃貸仲介:宮城県仙台市)
- 相続したけどいらない、安くてもすぐに売却したいという方が増えた。(売買仲介:宮城県大崎市)
- 単身者向けで、インターネット無料・宅配BOXを希望される方が増加している。(賃貸仲介:静岡県静岡市)
- 条件の良い物件は、高額でも問合せが多い。(売買仲介:静岡県三島市)
- 高齢者へのオーナーの理解は深まったが、健康状態確認の体制等が課題。(賃貸仲介:広島県広島市)
- 今年はローンの仮審査をご自身で済ませ、契約までの時間が短くなった。(売買仲介:広島県広島市)

<参考資料>

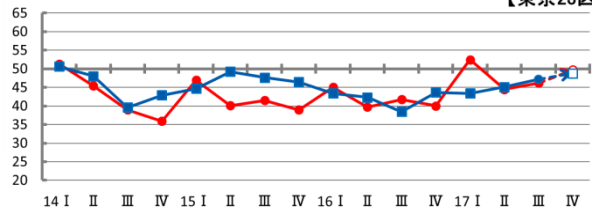
業況DIの推移 ※点線は見通し

●賃貸仲介 ■売買仲介 DI値 50=前年並み

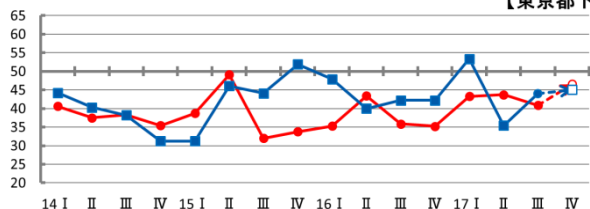
【首都圏】



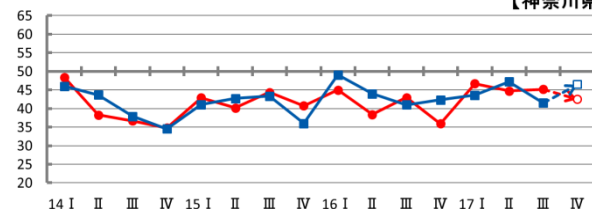
【東京23区】



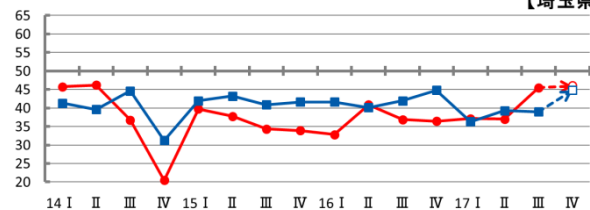
【東京都下】



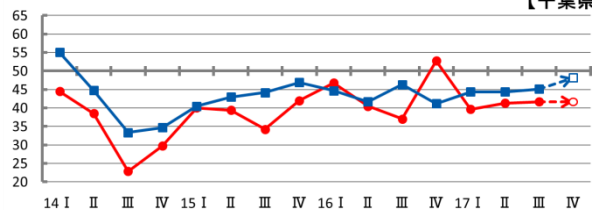
【神奈川県】



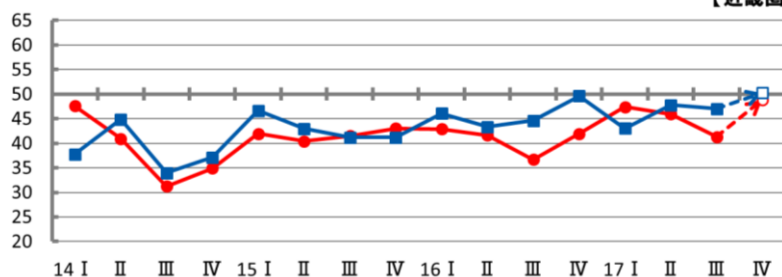
【埼玉県】



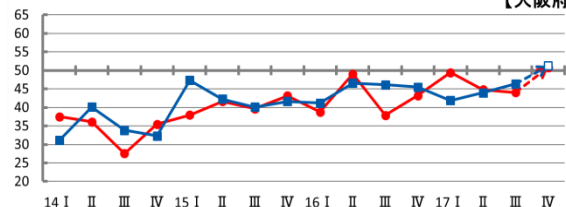
【千葉県】



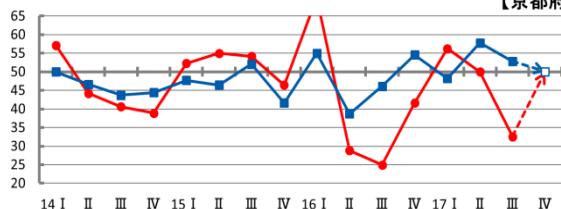
【近畿圏】



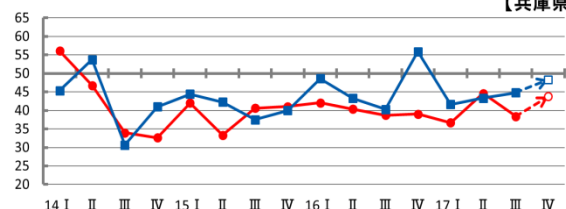
【大阪府】



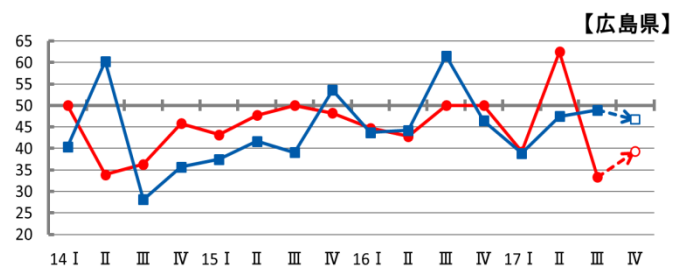
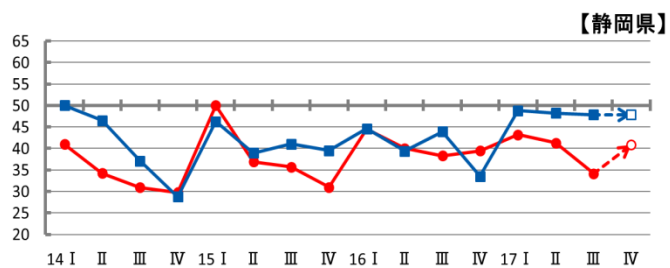
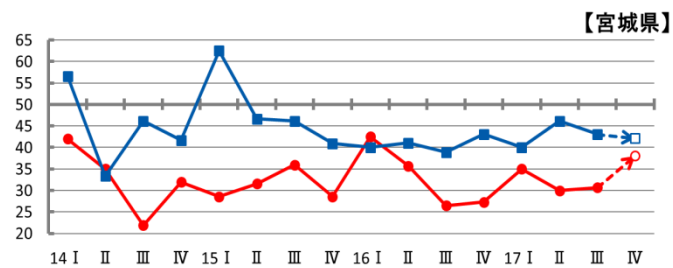
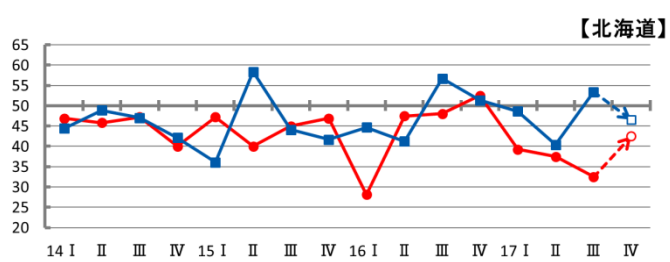
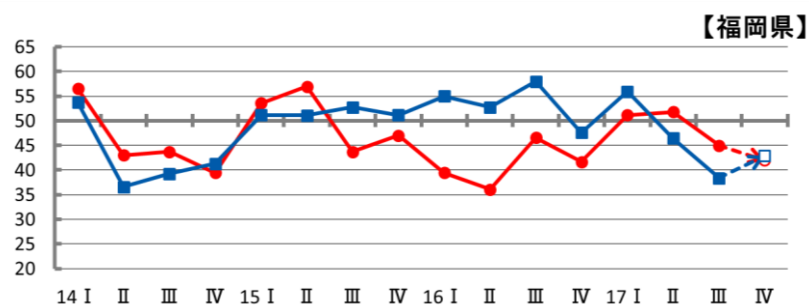
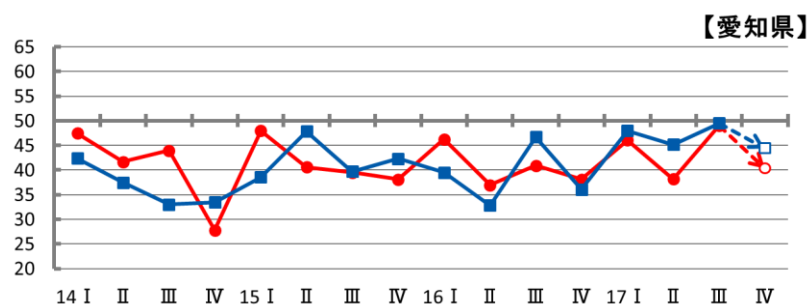
【京都府】



【兵庫県】



(※)賃貸の16 IのDI値は70



業況D I の推移

賃貸仲介

	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	28.1	47.5	48.1	52.5	39.3	37.5	32.5	—
宮城県	42.0	35.0	21.9	31.9	28.6	31.8	35.9	28.6	42.5	35.7	28.5	27.3	35.0	30.0	30.7	—
首都圏	48.0	42.3	36.3	33.3	43.5	40.5	39.5	38.6	43.1	39.9	40.4	39.9	46.3	43.1	44.8	—
静岡県	41.0	34.2	31.0	29.8	50.0	38.9	35.7	31.0	44.6	40.0	38.3	39.4	43.2	41.3	34.2	—
愛知県	47.5	41.7	44.0	27.8	48.0	40.6	39.5	38.1	46.3	37.0	40.9	38.1	46.1	38.2	48.0	—
近畿圏	47.8	41.0	31.3	34.9	41.9	40.4	41.5	43.0	42.9	41.7	38.7	41.9	47.4	45.9	41.3	—
広島県	50.0	33.9	38.4	45.8	43.2	47.7	50.0	48.2	44.7	42.9	50.0	50.0	39.3	62.5	33.3	—
福岡県	56.5	43.0	43.8	39.5	53.6	56.9	43.8	47.1	39.5	38.1	46.6	41.7	51.1	51.8	45.0	—

売買仲介

	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	38.1	58.3	44.1	41.7	44.8	41.3	59.7	51.4	48.8	40.4	53.4	—
宮城県	56.8	33.3	48.2	41.7	62.5	46.7	48.2	40.9	40.0	41.1	38.9	43.1	40.0	46.2	43.1	—
首都圏	47.8	44.6	38.9	38.8	41.8	45.0	44.5	43.8	45.4	42.1	41.4	43.0	43.2	43.8	44.0	—
静岡県	50.0	46.5	37.1	28.8	46.3	39.0	41.0	39.5	44.8	39.4	43.9	33.6	48.8	48.2	47.8	—
愛知県	42.4	37.5	33.0	33.5	38.5	47.9	39.7	42.3	39.5	32.9	46.7	36.1	48.0	45.2	49.5	—
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	47.8	47.0	—
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	38.9	47.5	49.0	—
福岡県	53.7	36.6	39.3	41.3	51.1	51.1	52.8	51.2	55.0	52.8	58.0	47.8	58.0	46.4	38.4	—

賃貸仲介の業況D I の単純平均

	2014年	2015年	2016年	前年差 (16-15)
北海道	45.0	44.8	44.1	-0.7
宮城県	32.7	31.2	33.0	1.8
首都圏	40.0	40.5	40.8	0.3
静岡県	34.0	38.4	40.6	2.2
愛知県	40.2	41.6	40.6	-1.0
近畿圏	38.7	41.7	40.8	-0.9
広島県	41.5	47.3	46.9	-0.4
福岡県	45.7	50.3	41.0	-9.4

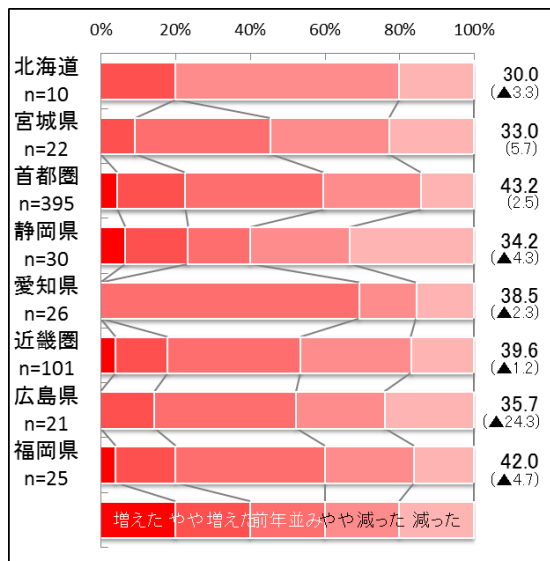
売買仲介の業況D I の単純平均

	2014年	2015年	2016年	前年差 (16-15)
北海道	45.6	45.1	48.5	3.4
宮城県	44.4	49.1	40.8	-8.3
首都圏	42.0	43.8	43.0	-0.8
静岡県	40.6	41.4	40.4	-1.1
愛知県	38.6	42.1	38.8	-3.3
近畿圏	38.4	43.0	45.9	2.9
広島県	41.1	43.0	49.0	6.0
福岡県	42.7	51.5	53.3	1.8

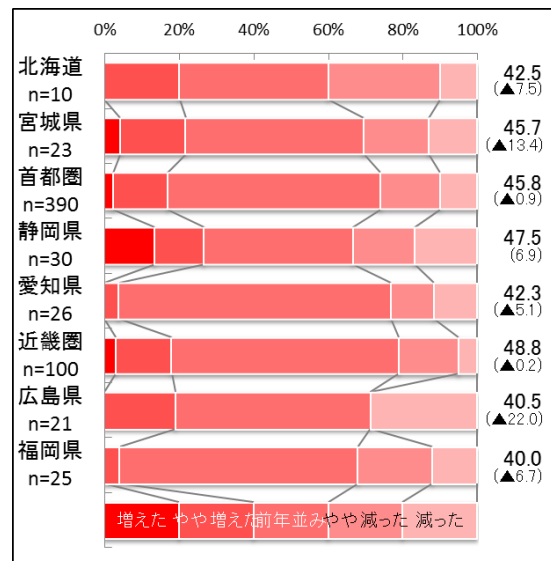
主な調査項目の DI<賃貸仲介>

グラフ右の数字は DI 値。カッコ内は前期比

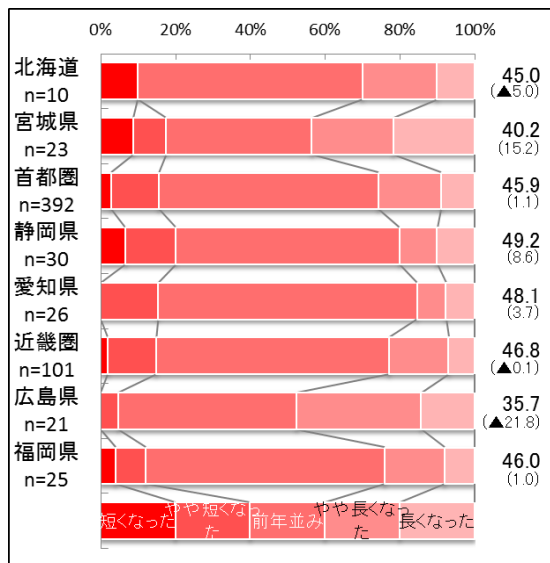
問合せ数



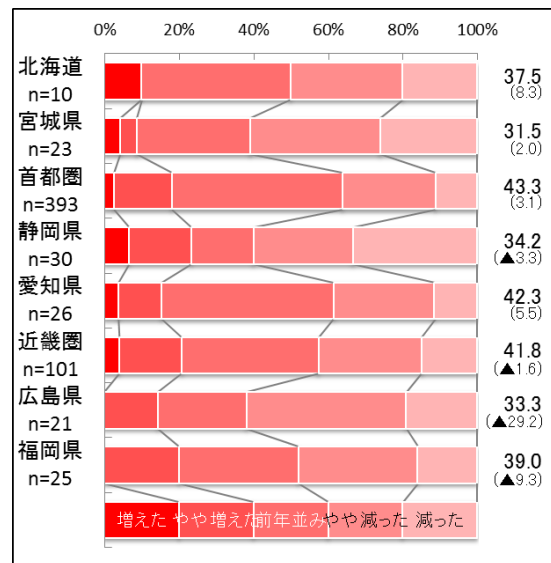
賃貸依頼数



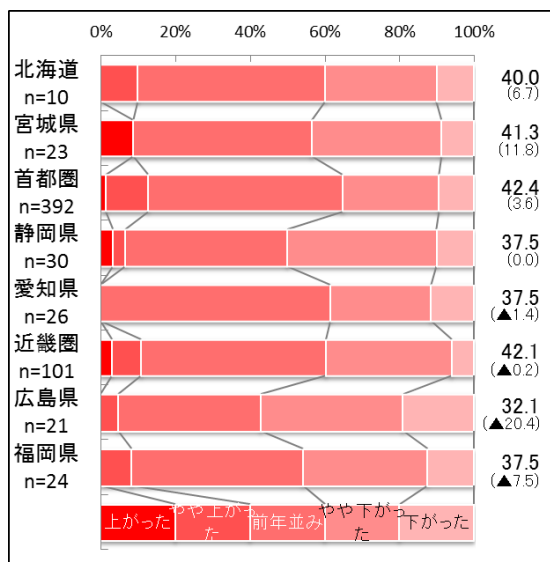
来客 1 組あたりが成約に至るまでの期間



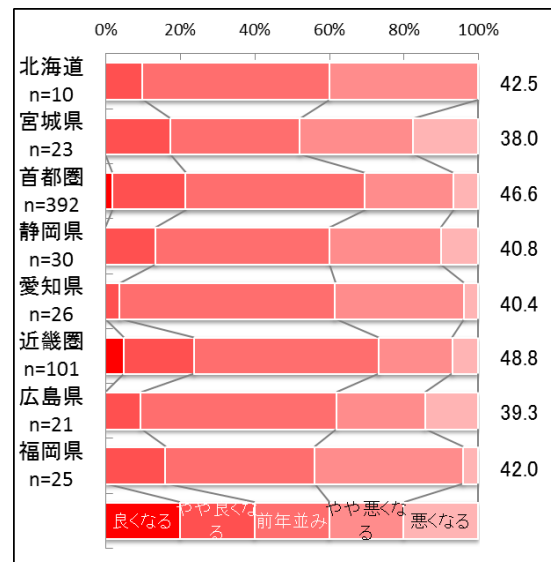
成約数



成約賃料



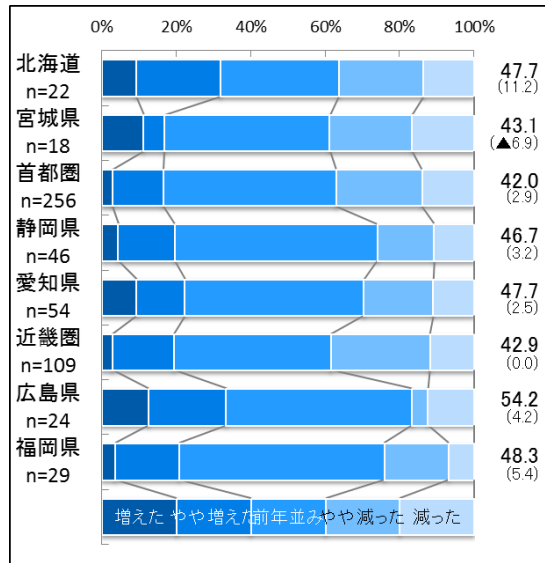
来期(2017 年 10 月～12 月期)の見通し



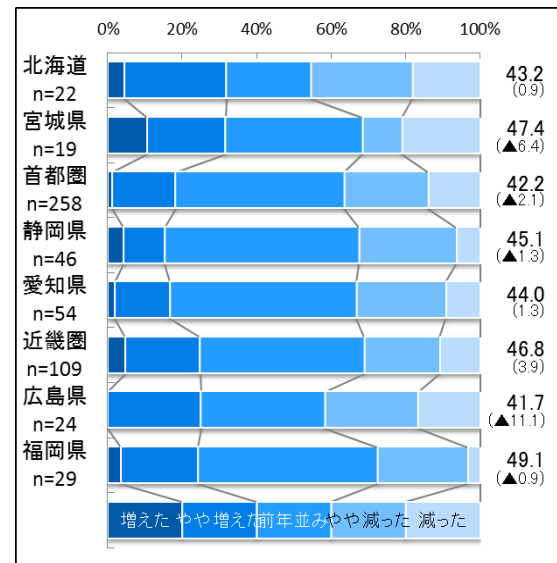
主な調査項目の DI <売買仲介>

グラフ右の数字は DI 値。カッコ内は前期比

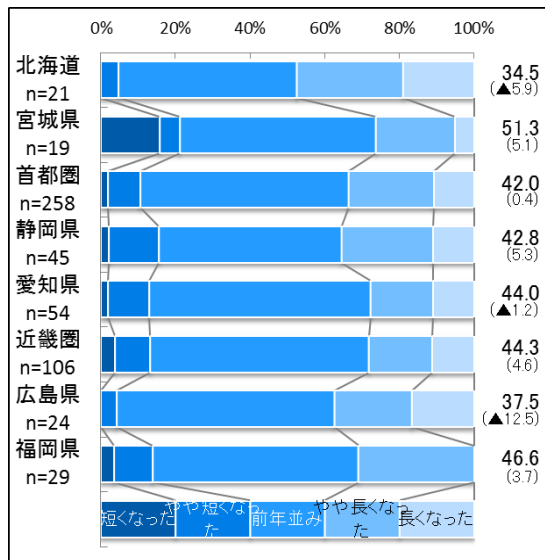
問合せ数



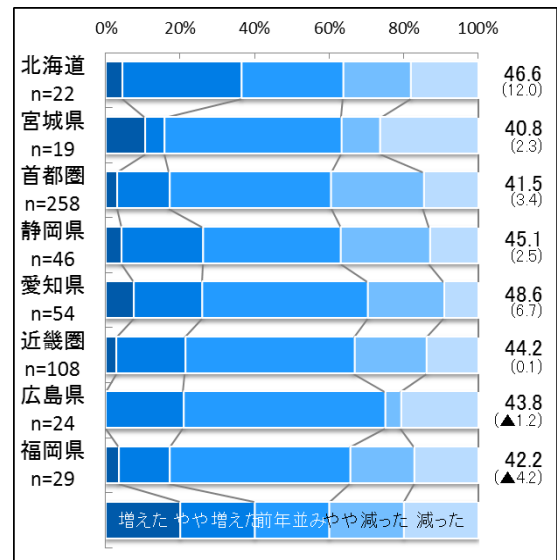
売却依頼数



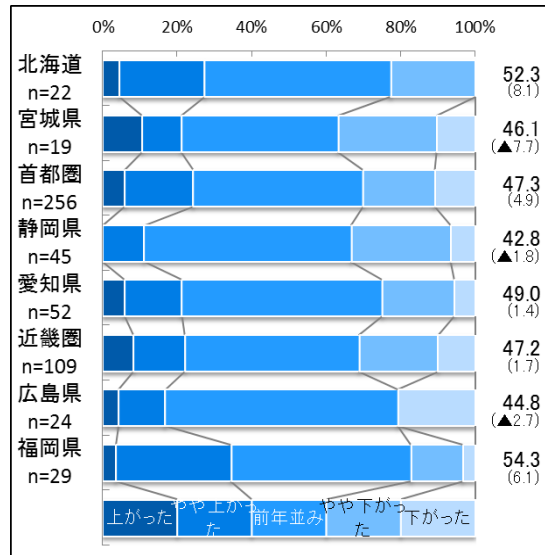
来客1組あたりが成約に至るまでの期間



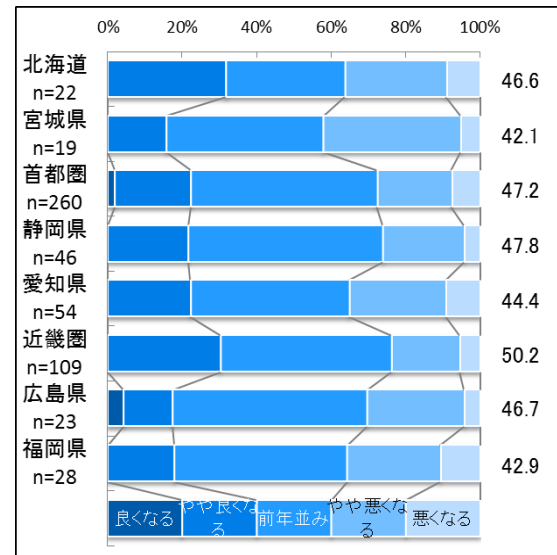
成約数



成約価格

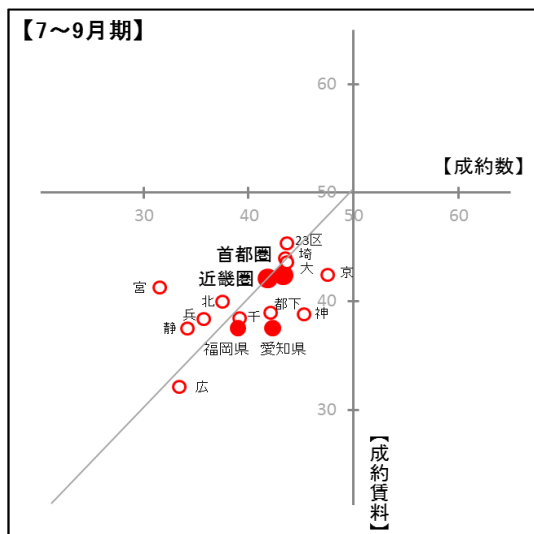


来期(2017年10月～12月期)の見通し

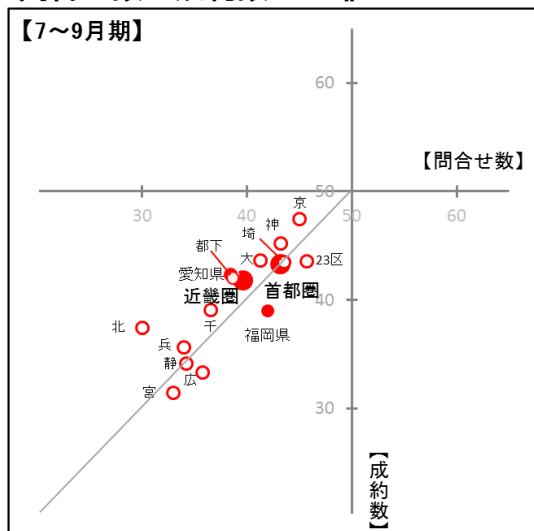


<賃貸仲介>

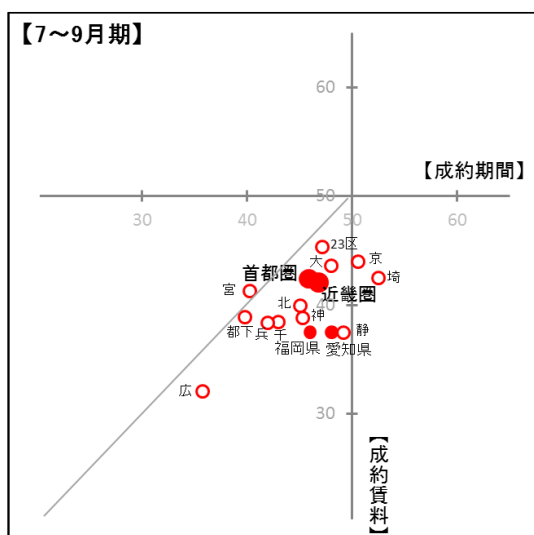
■成約数と成約賃料の DI 値



■問合せ数と成約数の DI 値

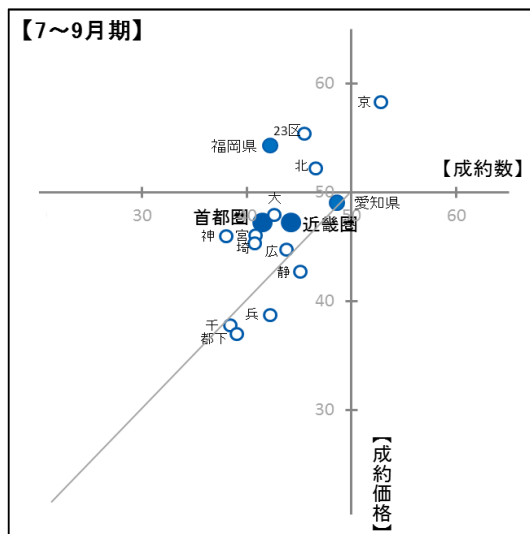


■成約に至るまでの期間と成約賃料の DI 値

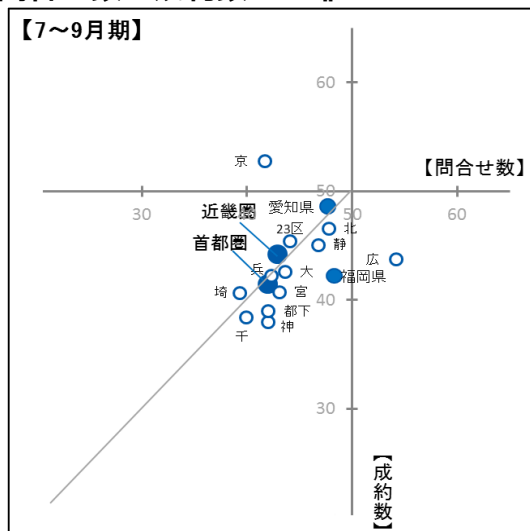


<売買仲介>

■成約数と成約価格の DI 値



■問合せ数と成約数の DI 値



■成約に至るまでの期間と成約価格の DI 値

