

マイナビキャリアリサーチLab 不動産業レポート（2023年5月）

マイナビキャリアリサーチLab 編集部

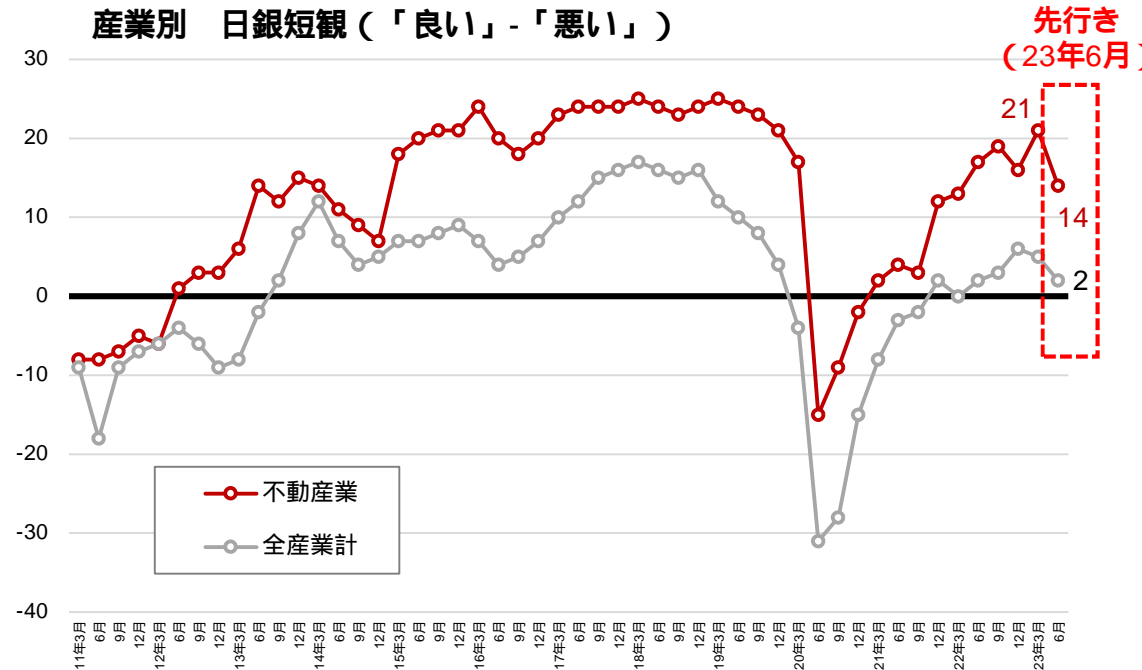
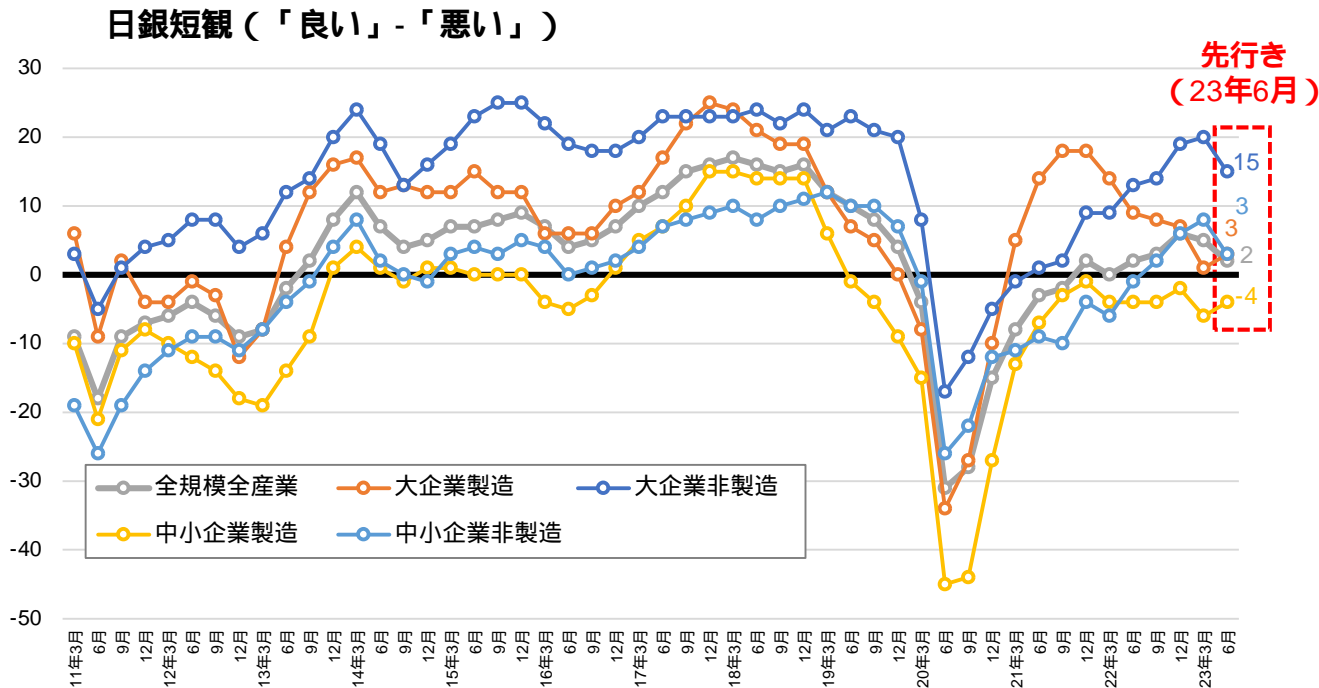


これら資料は、作成日時点で弊社が信頼に足ると思われる資料に基づいて作成しておりますが、弊社が実施していない調査などに関して情報の正確性を弊社が担保するものではありません。

また、これら資料の情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがありますので、ご了承ください。ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取扱いいただきますようお願い致します。

業況感は製造業は概ね横ばい、非製造業は小幅の改善 先行きについては製造業、非製造業ともに悪化

- ・企業の業況感は全体として横ばいになっている。3月は、製造業が悪化したものの、非製造業は改善を続けた。製造業は、供給制約の影響緩和や価格転嫁の進展はみられたものの、既往の資源高の影響が残るもとの、海外経済の回復ペース鈍化やIT関連財の調整圧力の継続が意識されたことから、大企業を中心に悪化した。非製造業は、既往の資源高の影響は引き続きみられるものの、感染症の影響が一段と緩和し、価格転嫁も進むなかで、全体としては改善を続けた。（日本銀行「経済・物価情勢の展望2023年4月」）
- ・不動産業に限定すると、2023年3月の業況判断D.I.は21ptプラスとなっており、コロナ禍でも在宅勤務やテレワークによる需要喚起や、不動産投資物件が一定水準で推移している事から、全体の景況感より早い回復を見せている。ただし、先行きに関しては建設投資の先行き不透明感や、新設住宅着工数の鈍化などもあり、今回を下回る見立てとなっている。

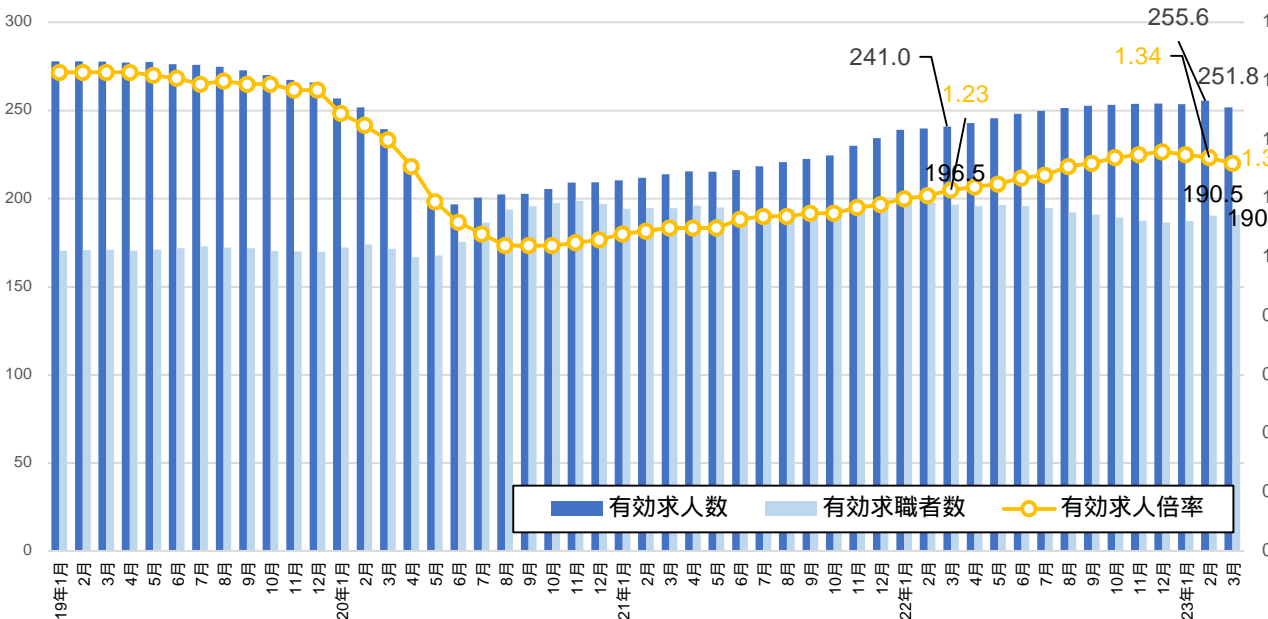


有効求人倍率は1.32倍。前月比で0.02pt減、前年同月比で0.09pt増 不動産業はコロナ禍からの回復が早く、新規求人数は前年を上回って推移

- ・有効求人倍率はコロナの影響により2020年から低下していたが、求人数の回復により徐々に増加傾向となっている。2023年3月の数値をみると、有効求人倍率は1.32倍となり、前月比で0.02pt減少、前年同月で0.09pt増加した。
有効求人倍率は前月比で1.5%減、前年同月比で4.5%増。19年1月と比較すると、全体で9.4%減となった。
- ・不動産業の新規求人数は19,219人で前年同月比115.0%となっている。総務省の「経済センサス」によると、不動産業は約8割が従業員4名以下という小規模法人が多いという事情もあり、求人需要が一気に高まる状況は見出しづらいが、堅調なマーケット需要への対応から21年4月より前年同月を上回って推移している。

(万人)

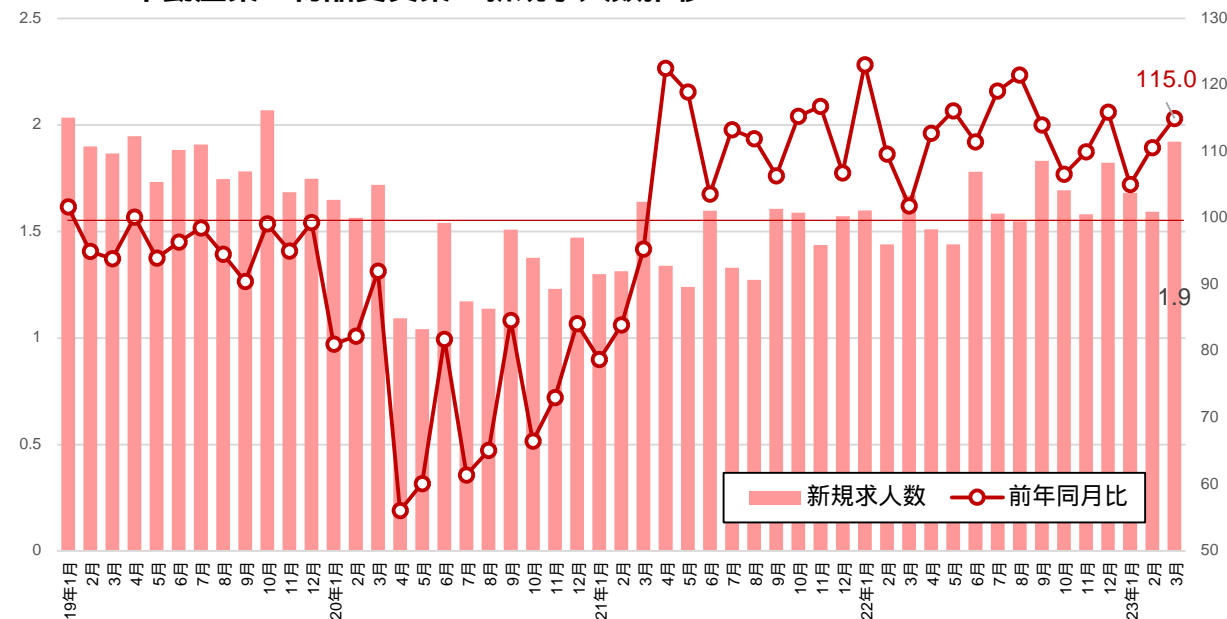
求人、求職および求人倍率の推移



厚生労働省「一般職業紹介」有効求人倍率、新規求人数、有効求職者数パート含む(季節調整値)より作成

(倍) (万人)

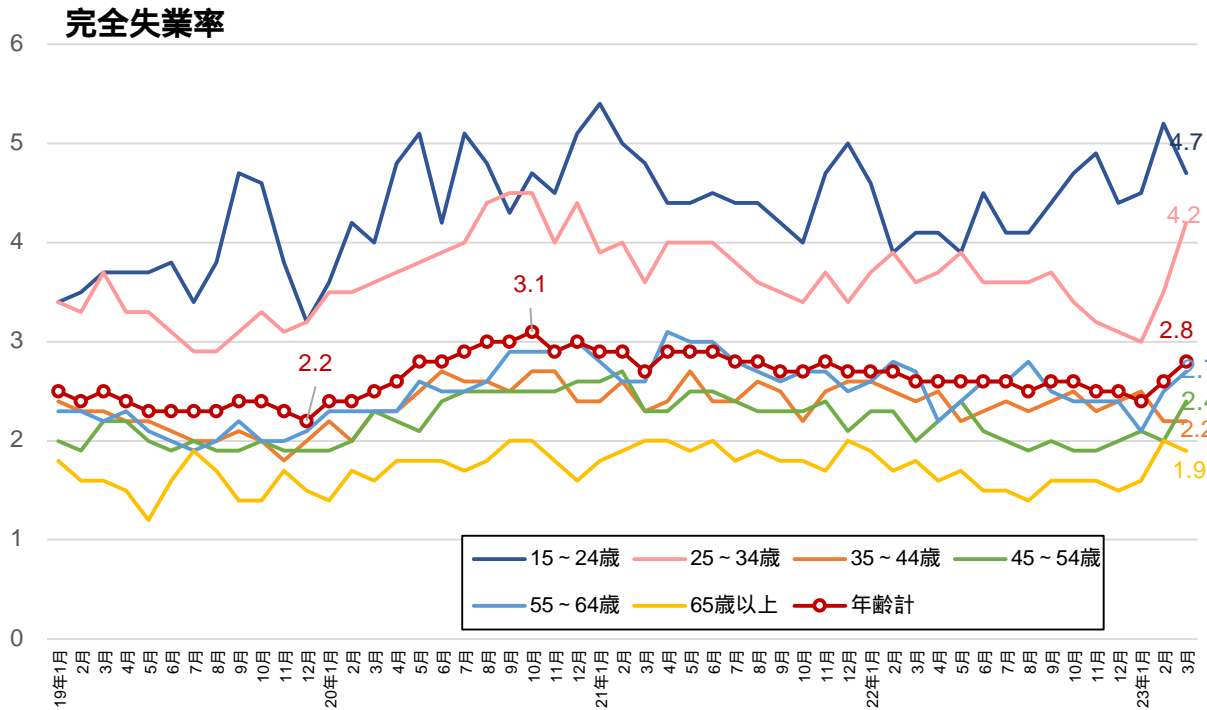
不動産業・物品賃貸業 新規求人数推移



厚生労働省「一般職業紹介状況」産業・事業所規模別新規求人数パート含む(実数)より作成

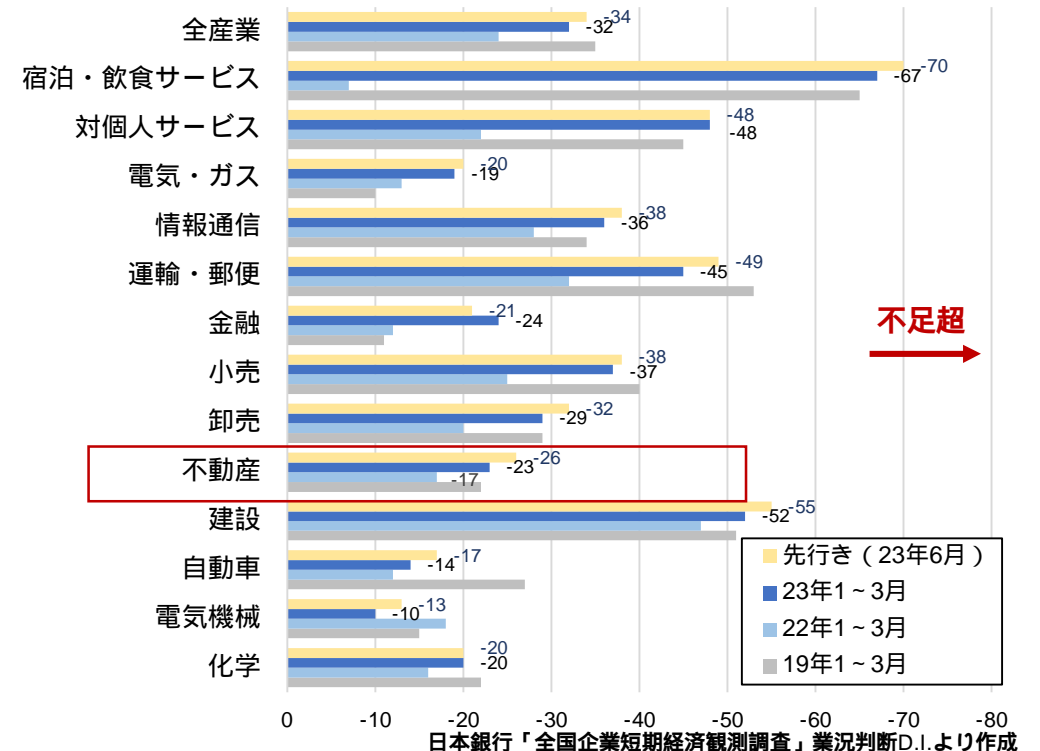
完全失業率は2023年3月時点で2.8%に回復。 不動産の不足感は 23で、人手不足が続いている。

- ・完全失業率はコロナ禍の影響を受け、2019年12月の2.2%から2020年10月には3.1%まで上昇した。しかし、その後は緩やかに改善がみられ、直近の2023年3月では2.8%となった。年代別の比較では、若い世代（15～24歳、25～34歳）の失業率が高くなっているが、若年層は自発的な転職希望割合が高い為、失業率が高めに出る傾向にある。これは国際比較でも同様の傾向がみられ、日本特有のものというより万国共通の特徴と言える。
- ・不動産業の人手不足感は23年1～3月期で 23pt、先行きについても 26ptと回答しており、人手不足が続いている。背景には町の不動産業を営んでいる方々の高齢化と新規企業数の増加が挙げられる。「2023不動産統計集」によると、不動産法人数は2002年の273,202法人から、2022年では134.9%増の368,552法人となっており、10万法人近い増加となっている。この企業数の人員需要増が影響し、人手不足に拍車をかけている事が予想される。



総務省統計局「労働力調査調査」完全失業率 年齢階級別 (季節調整値) より作成

雇用人員判断D.I. (不足-過剰)



日本銀行「全国企業短期経済観測調査」業況判断D.I.より作成

大都市圏を中心に微増の状況。中古マンションの販売などで取引が増加 賃貸も投資目的を含め増加するも、オフィスの空室率が懸念点

総務省統計局の「サービス産業動向調査」によると、2022年の不動産取引業は約16兆円、不動産賃貸業・管理業は約23兆円で、計39兆円市場となっている。この20年で見ると地方と都市部との間で二極化が進んでいるものの、テレワークの普及などで都市部の郊外に移り住む人も増え始めている。不動産の価格は上昇傾向にあり、マンションなどが上昇する一方で、オフィスの空室率が上昇し、賃料が下がるといった傾向がみられる。

不動産取引業（土地）

法務省「法務統計月報」によれば、令和3年の全国の土地取引件数は2021年で133万件と2013年頃より横ばいで推移している。令和5年地価公示は全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

不動産賃貸業

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、民営借家（賃貸マンション等）の戸数は不動産投資の追い風もあり、この40年で倍近い1,530万戸に。大都市圏の賃料は少しずつ上昇している。ビル賃貸の事務所床面積も徐々に増えて令和3年で90,706haになるも、大都市圏で空室率の上昇が気になるところ。

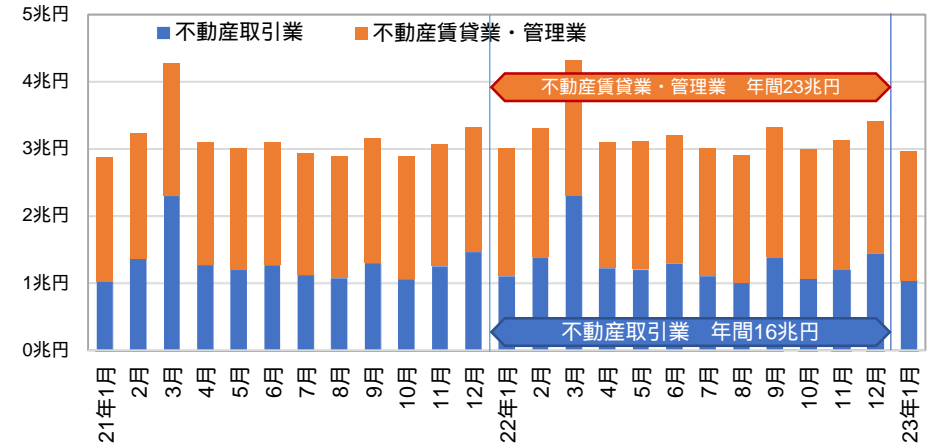
不動産取引業（建物）

国土交通省の中古マンションの既存住宅販売量指数は2012年の94.8に対し、2022年は112.0と、10年スパンで見ると上昇している。各不動産流通機構の中古住宅の価格推移をみても、都心部のマンションを中心に上昇傾向。

不動産管理業

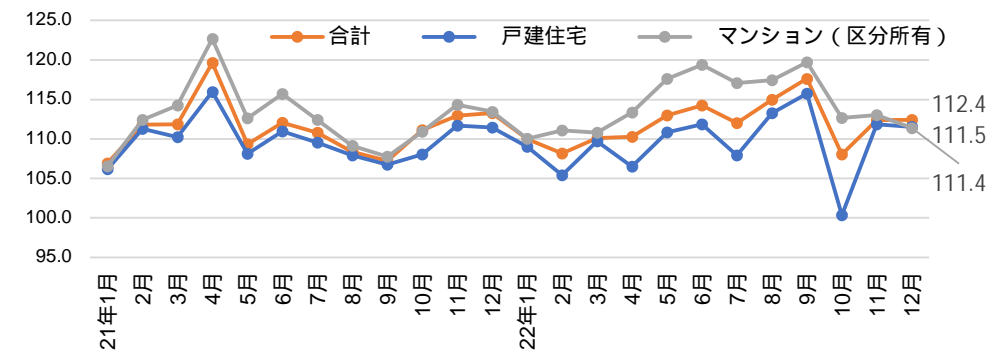
マンション管理業協会「マンション管理受託動向調査結果報告書」によると、国内の不動産管理物件数は棟数で120,680戸、戸数だと6,300,931戸に上る。管理費も近年はやや上昇傾向がみられる。

不動産業界の売上高推移



出典：「サービス産業動向調査」2023年（令和5年）1月分（速報） 総務省統計局

既存住宅販売量指数



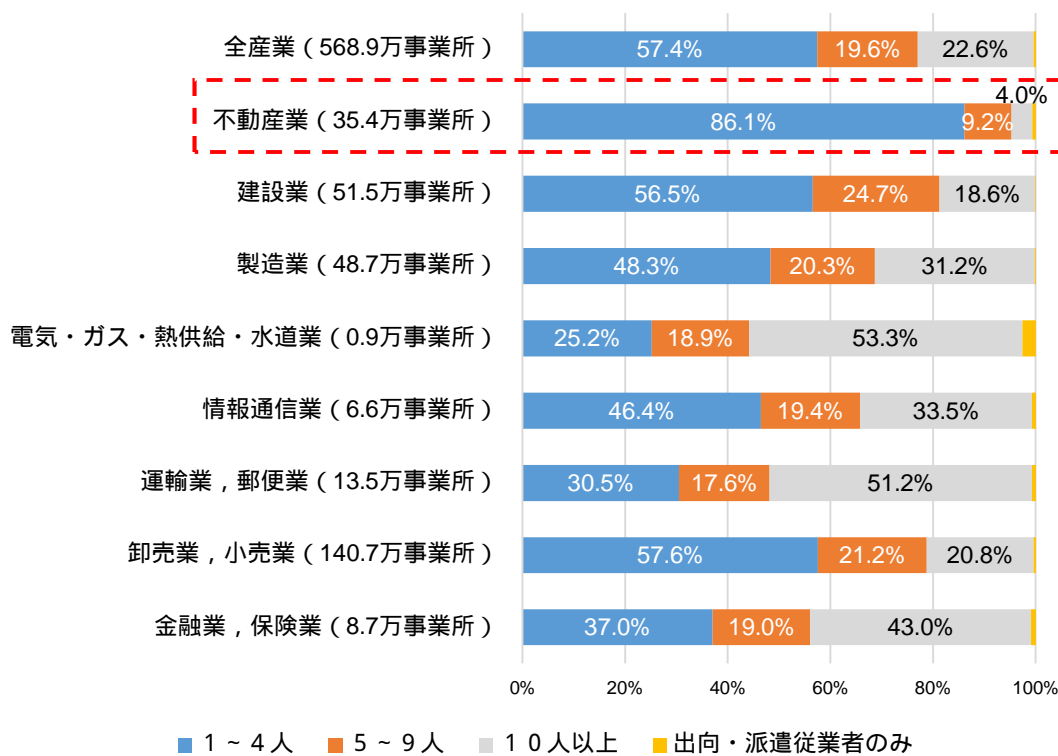
出典：「既存住宅販売量指数」 国土交通省

建物の売買を原因とした所有権移転登記件数をもとに、全国・ブロック別・都市圏別などに個人が購入した既存住宅の販売量の動向を指数化

不動産は50代以上が58.5%と、高齢化が進んでいる 小規模な企業や事業所が多く、後継者不足が顕著に

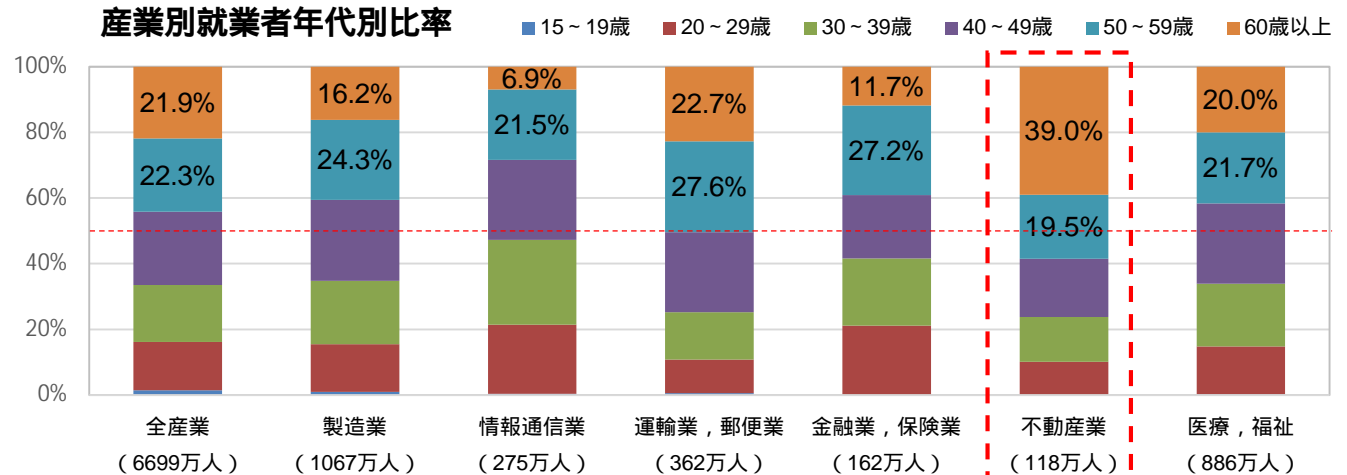
厚生労働省の労働力調査で就業者の年代別分布を各産業ごとに比較してみると、不動産業は118万人の内、50代以上が全体の6割近くを占めており、全産業平均より高齢の割合が高い。男女比を比較するとほぼ全産業平均と変わらない。また、約8割が従業員4名以下という家族経営中心の企業が多く、職場環境が整わず、後継者不足に悩むケースが多い。また顧客対応が週末で、ワーク・ライフ・バランスを重視する傾向が強い若手人材の獲得にマイナスに働いている。今後は働き方の改善や業務効率化が望まれる。

産業別従業者規模別割合

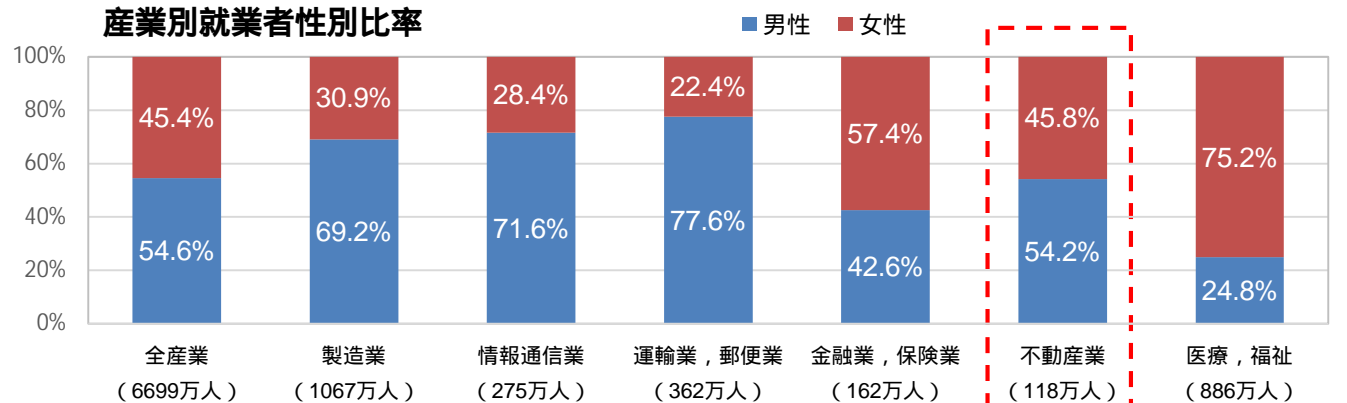


出典：総務省「平成26年経済センサス活動調査」

産業別就業者年代別比率



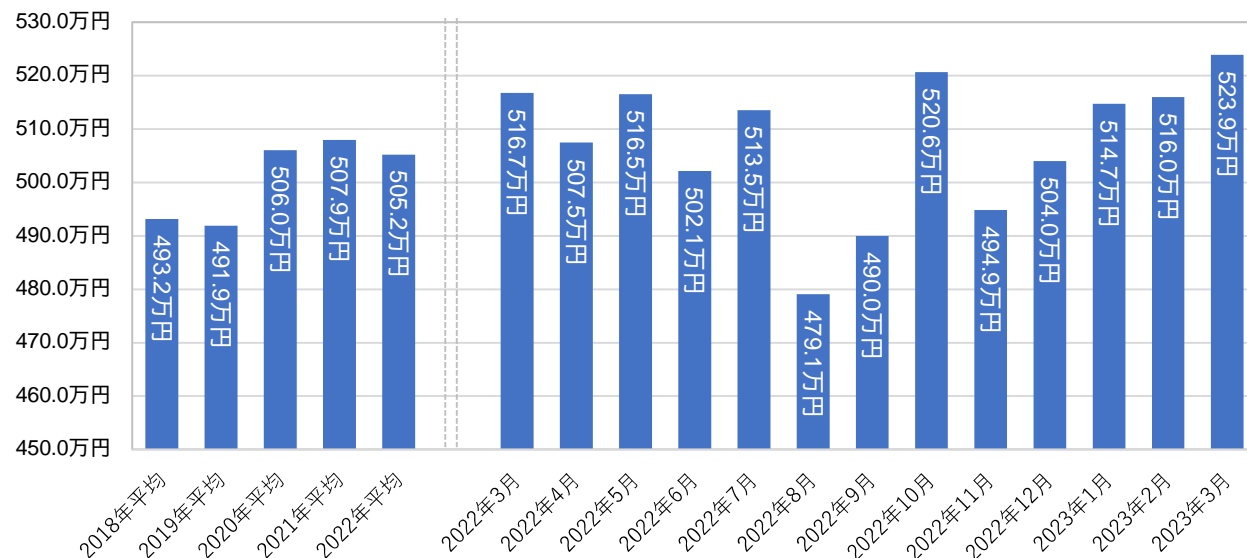
産業別就業者性別比率



出典：厚生労働省「労働力調査」

不動産業の求人件数は2020年で一落ち込んだものの、その後は増加している。正社員の平均初年度年収は2020年で掲載数が減少した際、体力のある企業の賃金に引っ張られる形で上昇し、その後も維持されている。掲載職種については不動産営業や管理・事務などを中心に、求人件数が増えている。

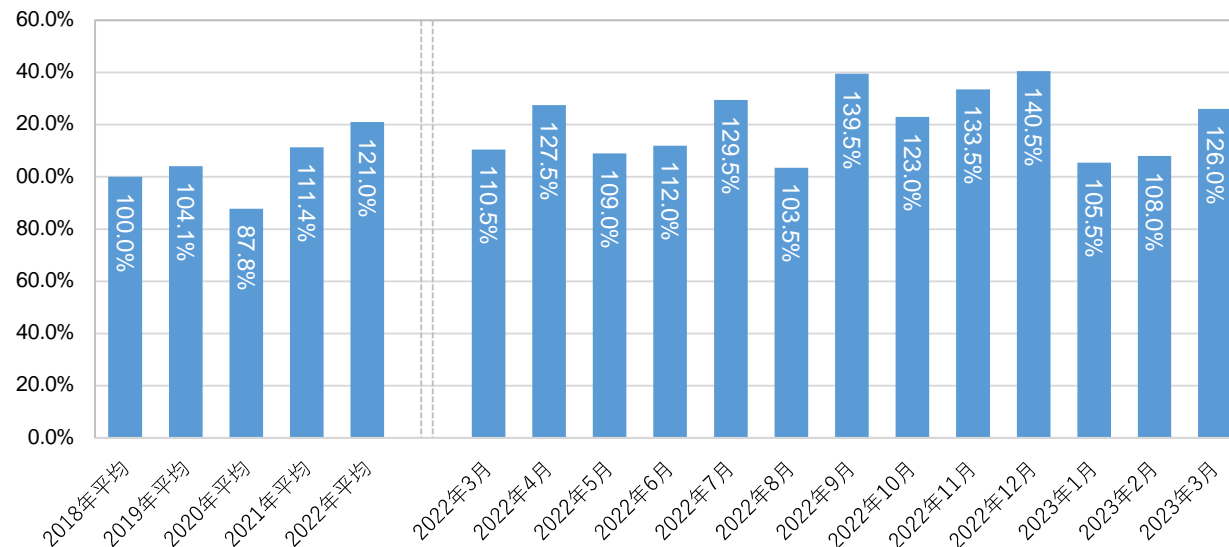
不動産の平均初年度年収



マイナビ「正社員の平均初年度年収推移レポート」より作成

不動産の求人件数推移

2018年平均値を100%としてグラフ化



マイナビ「正社員の求人件数・応募数推移レポート」より作成

「正社員の初年度年収レポート」における年収集計方法

該当月における、総合転職情報サイト「マイナビ転職」に掲載開始された求人情報から、雇用形態が正社員以外のデータを除き集計。厚生労働省「国民生活基礎調査 所得の分布状況」を元に、所得金額上側1%を本レポートでは外れ値として設定。

マイナビ転職では、初年度年収は各求人ごとに幅をもって記載されているが、当レポートでは各求人に掲載されている初年度年収の下限と上限の中間の値を平均値として「初年度年収」を算出した。

「正社員の求人件数・応募推移レポート」における求人数集計方法

該当月における、弊社総合転職情報サイト「マイナビ転職」に掲載開始された求人情報から、雇用形態が正社員以外のデータを除き集計。